Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Direzione Generale dell'Edilizia Statale e degli interventi speciali

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE
PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

ViVa

Vivere Varese

Soggetto proponente

COMUNE DI VARESE

Codice dell'intervento: 212

Codice univoco:

Relazione tecnico-illustrativa della proposta complessiva

ViVa-Vivere Varese | Programma innovativo Qualità dell'Abitare
////////////

INDICE

Premessa 4
Riepilogo elaborati relativi alla candidatura 5
1. Contesto 7
1.1. Il contesto delle politiche abitative regionali lombarde 7
1.2. Le domande abitative sociali emergenti nel contesto urbano di Varese 8
1.3. Le politiche di rigenerazione avviate dal Comune di Varese 11
1.4. Individuazione e caratteristiche dell'ambito della proposta 17
1.5. Analisi del fabbisogno dell'ambito 19
2. Strategia 24
2.1. Obiettivi prioritari 24
2.2. Focus "Abitare sociale" 26
2.3. Risultati attesi 29
3. Proposta attuativa 32
3.1. Ruolo della proposta 32
3.2. Articolazione e contenuto essenziale della proposta 32
3.3. Percorso di condivisione dell'elaborazione della proposta 34
Intervento 1 - VARESE SOCIAL DISTRICT 36
Intervento 2- INTERGENERAZIONE URBANA 42
Intervento 3- CONNESSIONI 47
Intervento 4 - RINATURALIZZAZIONE VELLONE 50
Misura 1- GESTIONE ALLOGGI SOCIALI "VARESE SOCIAL DISTRICT" 53
Misura 2- GESTIONE CONSORZIATA SERVIZI COLLETTIVI "VARESE SOCIAL DISTRICT" 54
Misura 3- GESTIONE IMMOBILIARE SOCIALE STUDENTATO 55
4. Governance 57
4.1 Quadro di governance del progetto 57
5 Aspetti economici 60
5.1 Budget 60
5.2 Descrizione del QTE 61
5.3 Dati quantitativi del cronoprogramma finanziario 61

ViVa-Vivere Varese | Programma innovativo Qualità dell'Abitare
////////////

RIEPILOGO ELABORATI RELATIVI ALLA CANDIDATURA

La proposta è composta dai seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 7 c. 5 del D.I. 395/2020, e nominati al punto I.1 e I.2 del Modello PINQuA.

a.1) **Relazione di sintesi** (I.1.1) – *inviato tramite portale PINQuA*

a.2) **Relazione Illustrativa della proposta complessiva** (I.2.1) + Appendice

b.1) **Masterplan - Planimetria generale** (I.2.2)

b.2) **PFTE dei singoli interventi: elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare** (I.2.3)

c) **Quadro Economico e Cronoprogramma finanziario** (I.2.4)

01
CONTESTO

1. CONTESTO

1.1. Il contesto delle politiche abitative regionali lombarde

Il campo delle politiche abitative sta conoscendo da diversi anni una importante ristrutturazione, riconfigurandosi in modo sempre più deciso da ambito di intervento settoriale a spazio di ricomposizione di fratture e squilibri di natura economica, sociale, culturale, relazionale.

L'emergere e la progressiva strutturazione del tema dell'housing sociale ha sancito l'esistenza della condizione di cosiddetta "fragilità" abitativa insieme all'inapplicabilità degli strumenti tradizionali (edilizia residenziale pubblica) per farvi fronte. Non è casuale il riposizionamento a diversi livelli dell'organizzazione istituzionale della competenza per le politiche abitative nel quadro delle politiche sociali e di welfare. La domanda di casa accessibile evidenzia non soltanto un bisogno in termini di alloggi, ma anche di supporto alla persona e alla qualità dell'abitare.

La gestione dei servizi abitativi diventa un servizio di natura multidimensionale, che richiede nuove competenze in grado di rispondere a una domanda sempre più complessa, profondamente connessa con l'inclusione e la coesione sociale.

Con la nuova Legge Regionale 16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", la Lombardia introduce una "piccola rivoluzione" nel campo delle politiche abitative e del modello d'azione pubblica per ridurre il disagio abitativo. L'oggetto prioritario di attenzione delle politiche si sposta dalla creazione "diretta" dell'offerta abitativa accessibile (tramite la destinazione delle risorse economiche alla produzione del bene casa), alla creazione delle condizioni utili alla soddisfazione del bisogno abitativo (nelle sue molteplici e variegate sfaccettature), tramite una gestione "intelligente" delle risorse disponibili (economiche, fisiche, sociali, …). La legge, inoltre, apre il campo della gestione dei servizi abitativi sociali agli operatori privati, dando loro la possibilità di accreditarsi presso il sistema regionale.

In particolare, in base a un Accordo di Programma tra Regione Lombardia e Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, promosso nel marzo del 2017 (DGR 27 marzo 2017, n. 6393) sono previsti tre programmi regionali d'intervento, da realizzare anche attraverso il ricorso a strumenti finanziari immobiliari innovativi in partenariato pubblico/privato, aventi ad oggetto, rispettivamente:

1. Il recupero e la rigenerazione integrata di quartieri di edilizia residenziale pubblica, ora servizi abitativi pubblici, localizzati in comuni classificati a fabbisogno abitativo acuto ai sensi della programmazione regionale;

2. la riqualificazione ed il recupero di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e non utilizzate per carenze manutentive (c.d. sfitti), localizzate nei comuni lombardi;
3. la realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato.

È in questo quadro normativo che si inserisce la proposta del Comune di Varese per il PINQuA, di seguito presentata.

1.2. Le domande abitative sociali emergenti nel contesto urbano di Varese

La domanda abitativa a Varese

La programmazione delle politiche abitative di Regione Lombardia si fonda dal 2014 su una graduatoria dei comuni basata sull'intensità del fabbisogno abitativo. In base agli indicatori sociali, economici e demografici, tutti i comuni lombardi sono ripartiti in 8 classi di fabbisogno: 1) Acuto di Milano, 2) Da Capoluogo, 3) Critico, 4) Elevato, 5) In aumento, 6) In media, 7) Basso, 8) Comune turistico.

La città di Varese è collocata nella seconda classe "Da capoluogo" che costituisce, dopo Milano, il secondo polo territoriale di attenzione da parte delle politiche e degli interventi previsti dalla Regione Lombardia in materia di edilizia pubblica e sociale.

Varese si trova inoltre nella terza fascia[1] regionale per numero assoluto di domande e **il patrimonio disponibile riesce scarsamente a fronteggiare questa domanda**. La fragilità della condizione abitativa si riflette evidentemente in un disagio più ampio: secondo i dati Istat di 8ttomilacensus (2016) l'indice delle famiglie in disagio di assistenza è 3.8 a Varese, superando sia l'indice medio nazionale che quello regionale (Italia 3.0 e Lombardia 2.7).

L'offerta abitativa per le fasce più fragili è composta essenzialmente da patrimonio SAP, distribuito tra immobili di proprietà comunale e immobili ALER. I database regionali indicano, complessivamente, un numero di unità abitative pari a 2030 SAP; di questi, gli alloggi di proprietà comunale gestiti direttamente dall'Amministrazione sono 349 (meno del 17% del totale della offerta nel territorio comunale). Tale offerta appare insufficiente a soddisfare la domanda, soprattutto a fronte dell'iscrizione in graduatoria di nuovi aventi diritto: l'ultima graduatoria evasa, risalente al 2016 e da riferirsi sia al Comune che ad ALER, vedeva 585 nuclei familiari inseriti in graduatoria, oltre a 11 a canone moderato, sebbene si contassero solo 77 assegnatari di un alloggio, pari a circa il 13% del totale degli aventi diritto.

1 Dove la prima fascia è rappresentata da Milano, con oltre 25.000 domande di aventi diritto iscritti in graduatoria, e la seconda dalla sola Brescia, con oltre 2.500 domande.

Più in dettaglio, rispetto alla gestione del patrimonio SAP comunale, i dati ultimi aggiornati restituiscono la seguente fotografia:

- alloggi assegnati: n. 229
- alloggi liberi non assegnabili: n. 90
- alloggi assegnabili: n. 17
- alloggi per residenzialità sociale temporanea: n. 8
- assegnati con contratti per studenti: n. 0

Attualmente, l'offerta pubblica di housing sociale è declinata nella sola forma della residenzialità sociale temporanea e si compone di 8 alloggi di proprietà comunale, gestiti dalla cooperativa COLCE (Cooperativa Lotta Contro l'Emarginazione), specificamente rivolti alla risposta del bisogno abitativo di ex detenuti. **Sul territorio manca una specifica e articolata offerta rivolta alla cosiddetta "fascia grigia" di beneficiari (art. 1, c. 6 L.16/2016 e ssmm),** rappresentata da coloro che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno di casa sul mercato e allo stesso tempo non possiedono i requisiti di eleggibilità per rivolgersi all'offerta pubblica di alloggi.

Questa crescente difficoltà ad intercettare un bisogno abitativo che non proviene più esclusivamente dalle platee a cui si rivolge l'edilizia residenziale pubblica ex ERP contraddistingue diffusamente l'attuale programmazione territoriale lombarda, e non trova al momento a Varese una risposta efficace. Per quanto non si disponga di dati relativi alla individuazione di tale fascia grigia, si colgono ugualmente alcune tendenze che possono essere considerate indicative di una espansione di questa platea, definita normativamente dal Piano Casa.[2]

Le tendenze del mercato immobiliare e la domanda potenziale di housing sociale a Varese

Come in tutto il Paese, il mercato immobiliare, a Varese e nella sua Provincia, segna negli ultimi anni dei trend positivi che contrastano la flessione che aveva caratterizzato il periodo 2007-2013. Nell'insieme, il mercato immobiliare mostra però oggi i segni di una saturazione, messa in evidenza soprattutto dai censimenti dei siti in abbandono (nella provincia di Varese, la Regione Lombardia conta un totale di 86 siti, per complessivi 1.278.620 mq di SLP, di cui, solo in prossimità dei principali centri urbani, quasi 500.000) e dalla diminuzione delle operazioni di nuovo sviluppo, a fronte di un mercato che è prevalentemente sostenuto da compravendite di immobili esistenti. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, si registrano trend positivi, con una sostanziale tenuta della domanda "ordinaria".

L'eccesso di offerta immobiliare riguarda soprattutto i comparti tradizionali (residenza, commercio e terziario), ed è per questo che può essere particolarmente utile osservare **l'emergere di alcune domande innovative o più specifiche, potenzialmente generative di nuove nicchie, all'interno**

[2] DL 25 giugno 2008, n.112, art.11, comma 2, lettere da a) a g).

proprio dei comparti tradizionali. Per quanto riguarda la residenza, si registra un incremento di nuove domande, sia di affitto che di acquisto:

- uso transitorio, alloggi richiesti prevalentemente da studenti dell'Università Insubria provenienti da fuori Provincia e dal Canton Ticino;
- famiglie giovani: offerta qualitativamente migliore (nuove costruzioni) a prezzi di acquisto e gestione più bassi in provincia;
- domanda della popolazione anziana (in aumento): ricerca di case più piccole, con più bassi costi manutentivi, meglio attrezzate, in aree più centrali e con buoni servizi di prossimità.

Se si unisce il dato proveniente dal mercato con i dati relativi alla domanda abitativa pubblica (v. sopra), e alla conoscenza e osservazione delle dinamiche sociali sul territorio, emergono diversi elementi per costruire il profilo di una domanda abitativa multiforme e nuova**: target differenziati (in parte coincidenti con le già citate categorie identificate del Piano Casa), uniti dalla difficoltà a trovare risposte nel mercato, che potrebbero rappresentare un target potenziale per un'offerta di Housing sociale integrato.**

La domanda abitativa studentesca di Varese

L'Università dell'Insubria ha conosciuto negli ultimi anni una fase di espansione: nel 2018, tra Varese e Como gli studenti in totale sono stati oltre 11.000, con un numero di immatricolati cresciuto del 20% rispetto al precedente anno accademico. Le residenze universitarie di Varese, convenzionate con l'Università sono due: lo studentato Carlo Cattaneo nel polo di Bizzozero, di proprietà dell'Università (con 96 posti letto in camere singole); una più piccola struttura privata convenzionata in zona Lazzaretto (Residenza LEM, consistente di 5 + 2 monolocali). Una ricerca condotta dall'Università dell'Insubria tra gli studenti sottolinea la **necessità di un ampliamento dell'offerta**: con riferimento all'anno accademico 2019-2020, **le residenze disponibili risultano insufficienti a coprire le domande pervenute** (per il Collegio Carlo Cattaneo, 146 domande a fronte di 96 posti letto).

Più in dettaglio, sulla base dei dati ricavati dal Questionario Matricole 2019/20 – che tiene conto non solo degli studenti aventi diritto tutelati dalla normativa sul diritto allo studio, ma anche delle fasce che superano i requisiti di reddito e degli studenti provenienti da altre Regioni o Paesi – la stima corrente è di **214 studenti che hanno necessità di alloggio**, anche condiviso.

Il deficit potenziale appare ancora più significativo rispetto alle attese per i prossimi anni, come emerge considerando il trend di incremento del numero di studenti fuori sede, osservato sul periodo 2015-2020.

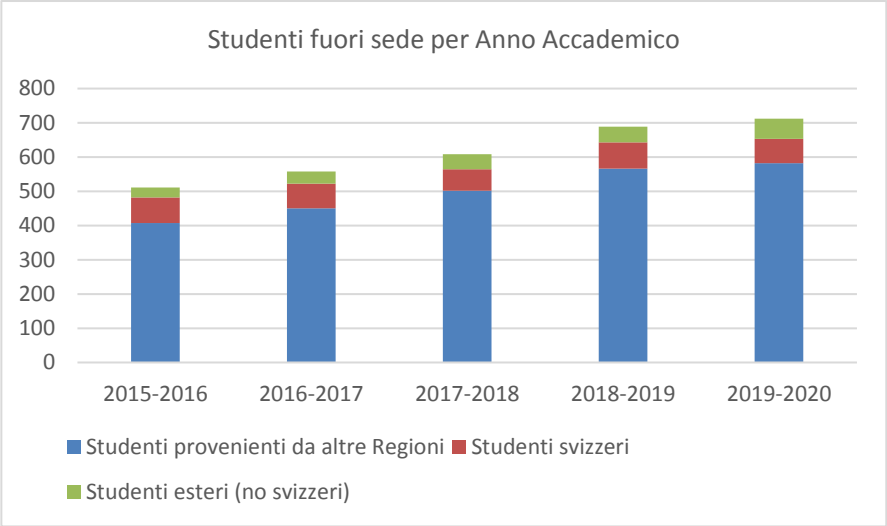


Figura 1. Numero totale di studenti fuori sede per Anno Accademico. Fonte dei dati: ufficio statistica Ateneo.

Inoltre, **l'incremento della domanda potenziale è ulteriormente sostenuto da alcune specifiche politiche di Ateneo**, che puntano ad attrarre studenti in scambio attraverso il progetto ERASMUS, i cui partecipanti sono effettivamente in significativo aumento dal 2014 al 2020 (da 31 a 54 unità).

1.3. Le politiche di rigenerazione avviate dal Comune di Varese

Il Comune di Varese sta portando avanti una serie di politiche e progetti nella direzione di una rigenerazione urbana a diversi livelli. Le principali azioni di interesse ai fini della connessione con la presente strategia per il PINQuA sono di seguito elencate.

Piano Stazioni

Il Comune di Varese ha partecipato nel 2016 al Bando per il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" (Bando Periferie) della Presidenza del Consiglio dei Ministri, presentando un progetto di riqualificazione del comparto delle Stazioni (FN e Ferrovie dello Stato), principale punto di accesso alla città e fondamentale nodo di interscambio del trasporto pubblico urbano, caratterizzato da diverse problematiche legate alla mobilità e al degrado edilizio. Il progetto per la riqualificazione dell'area stazioni di Varese è stato finanziato con una somma di 18 milioni di euro, che permetteranno la riorganizzazione della stazione dei bus interurbani, e il globale ridisegno del Piazzale Kennedy in termini di mobilità, pedonalizzazioni e nuove funzioni urbane, con l'introduzione in particolare di un mercato coperto e di un centro diurno per persone anziane.

Al progetto urbano si aggiungono poi anche i 10 milioni che Rfi investirà per la riqualificazione della Stazione che prevede un miglioramento complessivo della struttura che la renderà più moderna ed efficiente.

La riqualificazione di questo nodo, con il miglioramento della accessibilità pedonale e ciclabile e l'attivazione di un vero e proprio polo intermodale del trasporto pubblico locale e sovralocale, permetterà di rinforzare la accessibilità e la connessione del quartiere con le altre aree urbane, oltre a costituire una nuova polarità di spazi pubblici e funzioni urbane a Piazzale Kennedy.

Figura 2. Localizzazione di Varese rispetto alla Lombardia e inquadramento dell'ambito delle stazioni rispetto alla struttura urbana.

Masterplan Stazioni

A partire dal Piano Stazioni, tutte le aree limitrofe saranno interessate da importanti cambiamenti, regolati da un documento strategico, approvato nel 2020, di riassetto urbanistico dell'intero comparto di 122.000 mq (di cui 54.000 mq di aree dismesse).

Le disposizioni previste nel Masterplan interessano sia gli spazi pubblici con un nuovo disegno di suolo e degli spazi aperti, che le aree private, sottoposte a un sistema di regole che punta a migliorare l'attrattività per la trasformazione.

In particolare, il progetto di suolo si fonda sulla costruzione della continuità degli spazi pubblici all'interno del comparto e contempla la previsione di una spina verde, un boulevard e una strada parco: il progetto di un nuovo spazio pubblico contemporaneo - tra parco della Guaralda, Belforte, Giubiano, Kennedy e piazza Repubblica.

Dal punto di vista invece del governo delle trasformazioni negli isolati privati, il Masterplan prevede la declinazione, in ogni isolato, di tre destinazioni

funzionali che si articolano nella distribuzione in altezza degli edifici: la productive city, il common, il working & living, secondo il mix che segue:

> PRODUCTIVE CITY | funzioni che sostengono il metabolismo urbano

- attività produttive non nocive;
- attività terziarie e direzionali;
- attività commerciali;
- attività turistico-ricettive / ricreative;
- servizi (come da Piano dei Servizi).

> COMMON | spazi semi-pubblici destinati all'incontro e alla socializzazione

- porticati lungo le strade principali
- spazi interstiziali per la porosità dell'isolato
- spazi sui terrazzamenti dell'attacco a terra

> WORKING & LIVING | abitare come dimensione articolata

- residenza;
- attività terziarie e direzionali
- attività turistico-ricettive;
- servizi (come da Piano dei Servizi).
-

Figura 3. Previsioni del Masterplan Stazioni.

Figura 4. Il sistema degli spazi pubblici nel Masterplan Stazioni.

Figura 5. Modello di integrazione delle tre destinazioni funzionali in edificio tipo, Masterplan Stazioni.

Mobilità dolce e PUMS

Dal 2014, il Comune di Varese ha intrapreso una riflessione attorno alla mobilità dolce. Nel Piano dei Servizi del 2014 alla mobilità ciclistica era riservata un'attenzione particolare, che ha portato alla predisposizione di un Piano Urbano delle Mobilità Sostenibili (PUMS), attualmente in fase di redazione. Questa progettazione investe direttamente il territorio di Biumo, dove il piano dei servizi prevede il tracciamento di una pista ciclabile tra Via Dandolo e Piazza Ventisei Maggio, che collega il sistema di piste ciclabili del centro (Via Dandolo, Via Cavour, Via Como) a quello di Viale Belforte, provvedendo al collegamento di Biumo con l'area di Bizzozero, dove si trova il campus universitario (cfr tavola 04). A questo si aggiunge l'intervento di messa in sicurezza dei percorsi pedonali attorno a Via Caroli, contenuto nel Piano Casa-Scuola.

»

Studio sulla rifunzionalizzazione e valorizzazione dei cespiti comunali

Lo studio, realizzato nel 2019 da KCity e Studio Cavaggioni, ha riguardato una porzione rilevante del patrimonio disponibile del Comune di Varese, varia per caratteristiche, dimensione, stato di conservazione e livello di occupazione; un patrimonio, tra immobili e terreni, che corrisponde complessivamente a circa il 71% dell'intero patrimonio comunale.

»

Il patrimonio di immobili di proprietà pubblica in disuso o sottoutilizzati costituisce probabilmente la più importante risorsa su cui le Amministrazioni possono far conto affrontare il problema dalla progressiva contrazione dei fondi a disposizione per perseguire obiettivi di interesse generale, attraverso il ricorso a forme innovative di valorizzazione. Sono molteplici le modalità attraverso le quali questa risorsa può essere messa in gioco all'interno dello scenario della rigenerazione urbana, che presuppone di attivare sinergie e meccanismi virtuosi (win-win) tra gli attori, gli interessi, i temi e gli elementi costitutivi dello sviluppo territoriale.

Lo studio ha dato corpo a una pluralità di scenari in grado di valorizzare la ricchezza e l'eterogeneità del patrimonio pubblico sottoutilizzato, intercettando il potenziale di sviluppo socio-economico dell'area varesina e rispondendo ad alcune prioritarie esigenze della collettività. In particolare, le valutazioni economiche dei diversi beni si sono basate sulle **due macro-ipotesi alternative di dismissione del patrimonio o di sua valorizzazione, legando poi lo specifico di ogni cespite alle reali possibilità di mercato, secondo lo schema riportato nella figura seguente.**

Fra le diverse ipotesi, è emersa anche quella di intervenire sul patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici, promuovendone la riqualificazione ed il pieno utilizzo e, ove opportuno, la valorizzazione, orientata ad introdurre componenti di edilizia residenziale sociale rivolte alle platee della cosiddetta "fascia grigia", per la quale non è attualmente presente adeguata offerta.

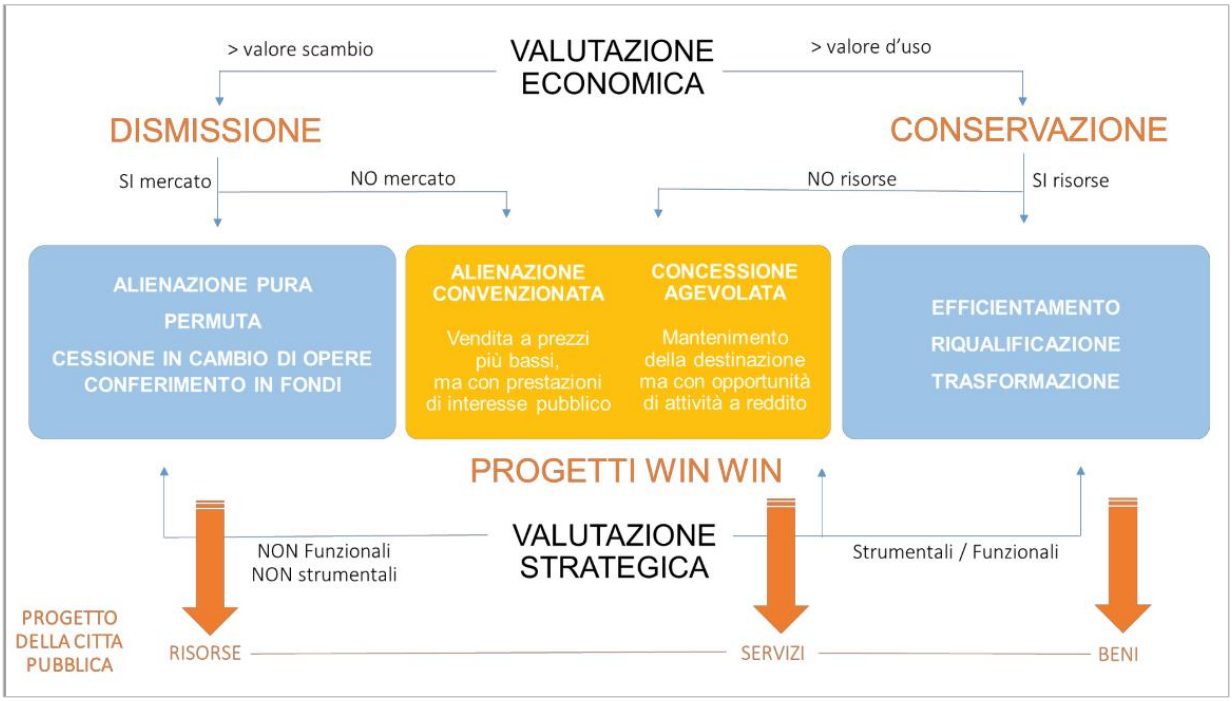


Figura 6. Schema sintetico dei diversi scenari di valorizzazione dei cespiti comunali.

Studio sulla valorizzazione dell'ex Macello e del quartiere di Belforte

Il Comune di Varese si sta orientando verso una integrazione delle politiche urbane e sociali, in linea con l'Agenda urbana Europea e l'Agenda 2030 dell'ONU. Per queste ragioni ha avviato un **processo di valorizzazione dell'Ex Macello nell'ottica di renderlo un centro polifunzionale di servizi per i cittadini del quartiere e dell'intera città, e che quindi contribuisca alla sfida europea di rendere le città più inclusive, sicure, resilienti e sostenibili (obiettivo 11).**

La prima fase del lavoro è stata dedicata a una lettura analitica delle esigenze, delle potenzialità e delle fragilità del quartiere, e ha avuto come esito la redazione di un documento di visione strategica che ha delineato diverse possibilità di azione, tra cui è emersa la funzione sportiva come trainante rispetto ad altre dimensioni della socialità urbana (incontro, formazione, benessere).

La seconda fase del lavoro si è concentrata sulla costruzione di un bando innovativo, sul modello "Reinventing Cities", volto a individuare team multidisciplinari che propongano soluzioni progettuali orientate alla soddisfazione di interessi collettivi attraverso l'erogazione di servizi convenzionati con la P.A., e che si pongano all'intersezione tra opportunità di mercato e obiettivi delle politiche pubbliche. **Il primo esito dello studio è stata la pubblicazione, da parte del Comune, di un Avviso esplorativo per raccogliere manifestazioni di interesse di soggetti del territorio ad**

intervenire secondo questa impostazione e ad arricchire la struttura progettuale.

Altre progettualità in corso

Il territorio è inoltre interessato dal progetto di rigenerazione dell'Area Ex Enel, in corso dal 2018, per il quale si prevede l'attivazione di un centro commerciale a cavallo tra i rioni di Biumo Inferiore e Belforte. In particolare, le attività commerciali previste sono una palestra, un bar, un supermercato e un rivenditore di complementi d'arredo.

A Biumo è previsto inoltre un intervento di ristrutturazione del Convento in via Walder in cui si insedieranno il "Nuovo Centro Fisiatrico" e un "Medical Point". Questo comporterà interventi di urbanizzazione primaria per il rifacimento dei marciapiedi di Via De Cristoforis e Via Nicolini.

1.4. Individuazione e caratteristiche dell'ambito della proposta

Sulla base delle analisi di contesto esposte nel capitolo precedente, il Comune di Varese ha scelto di **concentrare la strategia di intervento nei due quartieri di Belforte e Biumo**, entrambi quartieri caratterizzati da:

- forte incidenza di edilizia pubblica (SAP) e documentate criticità di tipo sociale;
- **adiacenza al comparto delle Stazioni,** principale ambito propulsore di sviluppo nella città di Varese;
- **concentrazione di immobili pubblici** su cui far leva per innescare nuove strategie di rigenerazione urbana.

I rioni di Belforte e Biumo, confinanti, sono collocati nella parte meridionale della città, a ridosso del sistema ferroviario. Hanno storie urbane profondamente differenti, essendo il primo un quartiere operaio nato nella storia industriale recente di Varese, e il secondo una delle antiche "castellanze" che hanno contribuito a formare la città contemporanea.

Le due aree condividono però alcuni aspetti chiave ai fini della messa a punto di una strategia unitaria.

Entrambi i rioni presentano dei problemi legati all'accessibilità e al traffico, che rappresenta un elemento di criticità. In particolare, Biumo soffre di un congestionamento derivante dall'antica struttura viaria e dalla vicinanza della stazione, mentre Belforte è segnato dalla cesura del viale omonimo, principale punto di accesso carrabile a Varese da sud, e dal limite per certi versi "invalicabile" della ferrovia, che separa tutto il bordo ovest del quartiere dalla collina di Giubiano.

Le questioni legate all'accessibilità si uniscono alla presenza dei complessi ex ERP, oggi SAP (in parte di proprietà pubblica, in parte di ALER), che ha contribuito a creare dei comparti "chiusi", di concentrazione di disagi non solo

economici, e ha acuito la percezione, da parte dell'opinione pubblica, dei due quartieri come marginali e degradati. Ciò si accompagna ad uno stato di manutenzione degli stessi edifici piuttosto scarso, che in alcuni casi ha portato all'inutilizzo di alcuni alloggi o fabbricati.

I due quartieri di Belforte e Biumo sono considerati "periferici", seppur non molto distanti dal centro della città, e in particolare tangenti col comparto Stazioni, interessato, come già illustrato, da un ambizioso piano di riorganizzazione dello snodo ferroviario e di trasformazione degli isolati pubblici e privati. La vicinanza con il comparto rappresenta certamente una grande opportunità in prospettiva per questi rioni, soprattutto dal punto di vista fisico dell'accessibilità (le Stazioni sono il punto di arrivo principale a Varese).

I due quartieri, infine, sono inoltre interessati da una concentrazione considerevole di immobili di proprietà del Comune di Varese: a Belforte il comparto dell'ex Macello Civico tra via Tonale e la ferrovia, la più ampia proprietà pubblica del Comune; a Biumo due complessi, il compendio Area Cagna di Via Cairoli 6/14 e il comparto delle corti di Biumo, tra le vie Walder, Frasconi, De Cristoforis e Nicolini. Tali immobili sono stati già nel 2019 oggetto, insieme ad altri cespiti, dello studio di valorizzazione delle proprietà comunali prima menzionato.

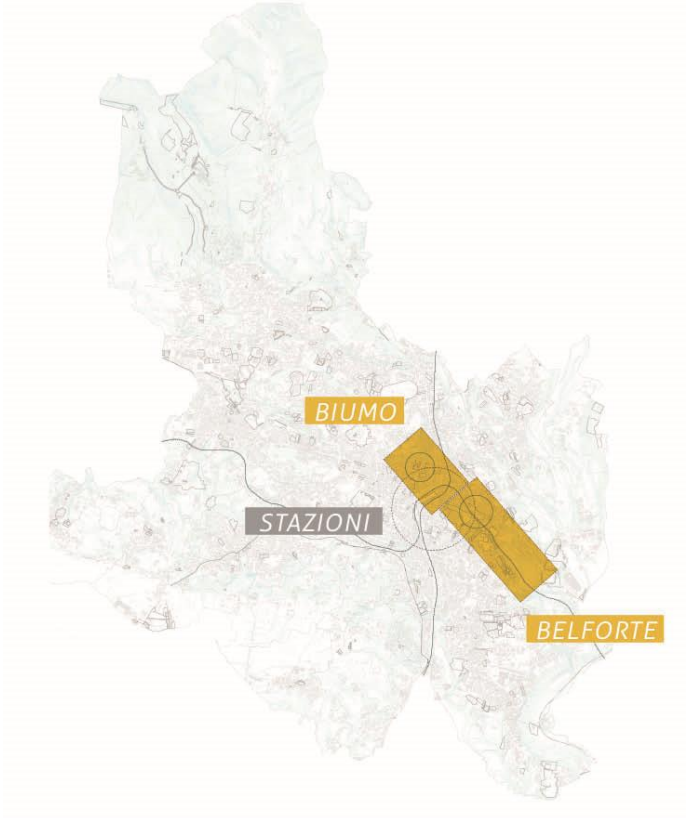


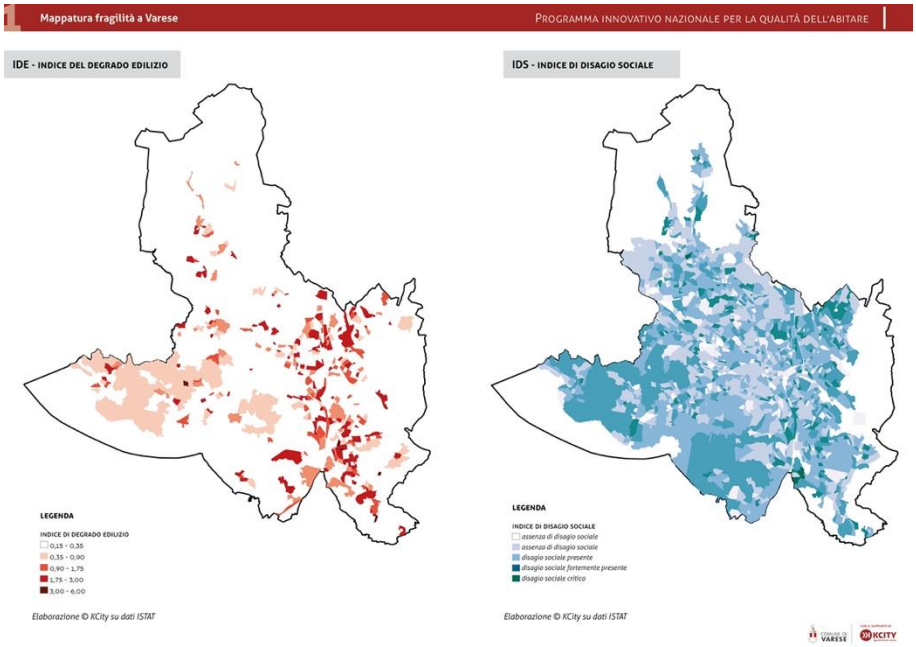
Figura 7. Localizzazione dei due rioni di Biumo e Belforte rispetto alla città di Varese e alle stazioni

1.5. Analisi del fabbisogno dell'ambito

Degrado edilizio e disagio socio-abitativo – aspetti quantitativi

Alla luce dell'obiettivo principale del PINQuA, cioè quello di ridurre il disagio socio abitativo e insediativo, il territorio della città di Varese è stato analizzato in una fase preliminare sulla base della distribuzione geografica di due indici messi a punto dall'ISTAT relativi alle condizioni sociali e insediative del territorio, rispettivamente **IDS (indice di disagio sociale) e IDE (indice di degrado edilizio)**. Seppure i valori di ISTAT risultino oggi piuttosto datati (risalenti al censimento Popolazione e Abitazioni del 2011), la mappatura di questi due indici può comunque risultare ancora utile a indirizzare le scelte strategiche, specialmente se confrontata con i tempi delle trasformazioni urbane. La distribuzione di essi sul territorio restituisce quindi una prima lettura di Varese ad una scala macro, e risulta particolarmente interessante se affiancata ai dati qualitativi raccolti sul territorio e alla conoscenza diretta delle dinamiche e dei processi urbani in possesso degli enti locali.

In particolare, nella mappa che segue sono rappresentati i due indici con la relativa intensità alla scala dell'intera città.



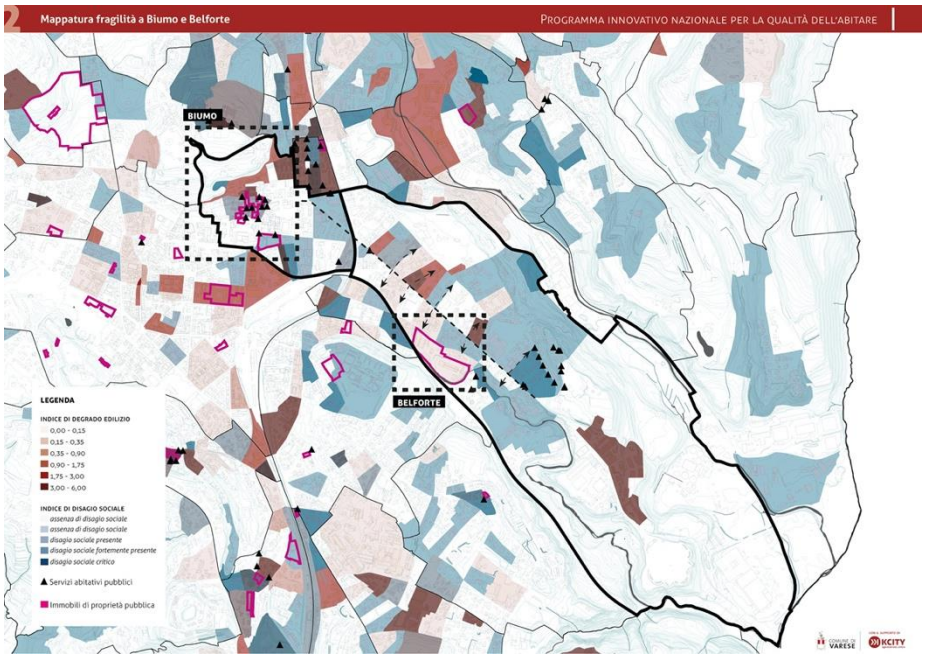
Mappa 1. ***Mappatura fragilità Varese |*** *IDE e IDS a Varese (mappatura su dati Istat, 2011). Si riporta la tavola in formato originale nell'allegato alla presente relazione*

Ad una lettura "macro", il panorama della città di Varese appare piuttosto variegato, con una distribuzione non omogenea degli entrambi gli indici in tutti i quartieri della città.

Nella figura successiva invece, è riportato un focus sui due quartieri di Belforte e Biumo, in cui i due indici sono riportati in maniera sovrapposta ai fini di evidenziare le aree che manifestano contemporaneamente i valori più

alti di entrambi: in esse si concentrano maggiormente le due criticità indicate dal PINQuA, e ciò le rende le aree più bisognose di interventi integrati. I due rioni appaiono caratterizzati da diversi comparti in cui i valori di IDS e IDE sono piuttosto elevati: generalmente l'IDS si concentra nei nuclei ERP, caratterizzati da poca varietà delle condizioni sociali, e unica risposta abitativa per le fasce deboli; l'IDE di manifesta maggiormente in complessi ex industriali dismessi, patrimonio di pregio sottoutilizzato o aree a rischio dal punto di vista idrogeologico.

Se però si sovrappone a questa mappatura quella relativa ai beni immobili di proprietà del Comune, si evidenzia come la presenza in entrambi i quartieri di alcuni importanti cespiti possa rappresentare il punto di ancoraggio di una strategia di rigenerazione di ampio raggio. In particolare, i cespiti individuati versano in condizioni di manutenzione eterogenea ma complessivamente carente. Il complesso dell'ex Macello Civico di Belforte, risalente al 1939, presenta condizioni generalmente scarse. La parte a nord è stata rimaneggiata negli ultimi decenni e adibita a rimessa e officine delle autolinee varesine, per cui risulta la parte più manutenuta ma maggiormente danneggiata nel suo impianto originario. La parte a sud è costituita dalla sala macellazione con l'annesso reparto contumaciale; la prima è oggi deposito del Comune stesso e del Tribunale, i secondi, che formano una C attorno alla sala principale, sono totalmente dismesse; la parte strutturale è integra, ma lo stato complessivo è piuttosto scarso.



Mappa 2. Mappatura fragilità a Biumo e Belforte | IDE e IDS a Belforte e Biumo (mappatura su dati ISTAT, 2011), con indicazione della presenza dei complessi ERP e dei cespiti di proprietà del Comune di Varese). Si riporta la tavola in formato originale nell'allegato alla presente relazione.

L'insieme del patrimonio di Biumo interessa due gruppi di immobili: il compendio Area Cagna di Via Cairoli 6/14 e il comparto delle corti di Biumo,

tra le vie Walder, Frasconi, De Cristoforis e Nicolini. I complessi risalgono a datazioni varie, tra il XVI e il XIX secolo, e versa in uno stato di conservazione eterogeneo, in conseguenza di differenziati interventi di ristrutturazione, i più importanti dei quali sono stati condotti tra il 1980 e il 1985. Un intero edificio (Walder 44) è dismesso per inagibilità, una serie di alloggi SAP inutilizzati per approssimarsi dello scadere dei contratti, e dei servizi pubblici in corso di ricollocazione in altri immobili.

Degrado edilizio e disagio socio-abitativo – aspetti qualitativi

L'analisi effettuata tramite la mappatura degli indici è poi arricchita dalle conoscenze locali relative alla storia e alle caratteristiche attuali dei due quartieri.

Belforte

Il rione nasce essenzialmente come quartiere operaio, per la presenza di alcune importanti fabbriche del varesino. La forte identità operaia che caratterizzava Belforte si è affievolita negli anni, anche a causa di un generale cambiamento del mondo del lavoro e della composizione demografica del quartiere. Oggi Belforte non è più un quartiere operaio, e ha un'ampia dotazione di patrimonio dismesso o inutilizzato, afferente sia a edilizia ex industriale, che edilizia residenziale sfitta, che l'amministrazione comunale ha provveduto a mappare nel 2019 (sia pubblico che privato inutilizzato).

Nonostante i cambiamenti demografici Belforte resta ancora segnato da una prevalenza di condizioni economiche medio-basse: i dati del censimento ISTAT 2011 mostrano come il quartiere sia uno dei più giovani di Varese (con un indice di vecchiaia tra i più bassi e un indice di coppie giovani tra i più alti), ma al contempo uno di quelli con la minore incidenza di adulti laureati e/o con alta specializzazione, e coi più alti tassi di disoccupazione. La presenza straniera è molto sentita dai residenti: la percentuale (21%) è superiore alla media di Varese (12,5%) ma del tutto in linea con i quartieri limitrofi, in cui si registrano presenze anche più alte. Inoltre, il quartiere è abitato da stranieri stanziali di lungo periodo, che progressivamente procedono all'acquisto di una casa nel rione, grazie ai prezzi più bassi che altrove.

Anche se, come già detto, la presenza anziana non è alta in termini percentuali, ciò non significa che sia nulla: al contrario, specialmente nelle case più vecchie e nei complessi ERP, i dati dell'ufficio Politiche sociali del Comune mostrano una presenza di anziani e di persone con disabilità piuttosto significativa. A ciò purtroppo non corrisponde una diffusione capillare di servizi sociali in grado di rispondere alle esigenze di queste fasce fragili.

La vita sociale a Belforte risulta piuttosto scarna. Sono pochi gli spazi, sia pubblici che privati, di riunione e di aggregazione, o i servizi ricreativi o sportivi offerti alla popolazione. Se a ciò si aggiunge il processo che ha progressivamente negli ultimi 15 anni svuotato il commercio al dettaglio, si comprende come lo spazio pubblico del quartiere abbia perso la sua caratteristica di spazio sociale.

Una sola linea di TPL attraversa il quartiere, lungo il viale Belforte. La bicicletta non è favorita allo stato attuale; tuttavia diverse piste ciclabili sono previste nell'area dal PUMS (in approvazione). In generale la spina del rione è il viale Belforte, che per la sua struttura e il suo traffico rappresenta più una cesura che un punto d'unione, rafforzando l'idea che Belforte sia un quartiere di passaggio, ma non di sosta. Lo spazio pubblico infatti non offre luoghi aperti e raccolti come piazze o aree pedonali consistenti, e la presenza del forte traffico su viale Belforte costituisce un ostacolo ad una pedonalità diffusa.

Dal punto di vista della mobilità, nonostante la vicinanza a entrambe le stazioni, il rione di Belforte non risulta ben connesso con il resto della città: la ferrovia stessa infatti crea una cesura con la parte ovest, che è interrotta solo in pochi punti con passaggi a livello piuttosto angusti.

Biumo

Già noto in documenti del IX secolo, "Bimmio Subto" è un rione storico della città, sviluppatosi sull'omonima castellanza, ai piedi dei colli che ospitano ancora oggi le ville storiche Ponti e Panza. Il rione presenta un nucleo antico di strette vie, con esempi di patrimonio architettonico quattro e cinquecentesco compreso in un sistema di portici e corti risalente a fine settecento. Investito dallo sviluppo urbano di Varese, Biumo Inferiore ha progressivamente acquisito l'identità di un quartiere popolare, cerniera tra il centro, i complessi delle ville di Biumo Superiore e il quartiere della stazione.

Tra gli anni '60 e '70 del Novecento a Biumo Inferiore si installano famiglie di migranti dal mezzogiorno, a cui progressivamente si aggiungono i migranti dal sud del mondo. La prossimità con le Stazioni favorisce l'apparizione di fenomeni di marginalità sociale. Parallelamente a tale processo di impoverimento e concentrazione di elementi di fragilità, incidono negativamente i problemi legati all'accessibilità, difficoltosa nelle strette vie del Centro Storico e strozzata dalla congestione dell'area delle Stazioni. Biumo perde così progressivamente di attrattività, come evidenziato dall'indebolimento della rete degli esercizi commerciali.

Oggi Biumo Inferiore è una delle aree urbane in cui appaiono più fortemente polarizzate le problematiche legate all'invecchiamento, con l'incidenza della popolazione anziana è più elevata della media comunale, all'impoverimento e alla presenza di fasce sociali fragili: anziani, nuclei monoparentali, famiglie straniere.

Allegati

- Mappatura fragilità a Varese
- Mappatura fragilità a Biumo e Belforte

ViVa-Vivere Varese | Programma innovativo Qualità dell'Abitare ////////////

2. STRATEGIA

2.1. Obiettivi prioritari

Sulla base delle analisi di contesto evidenziate nel capitolo precedente, il Comune di Varese ha messo a punto una strategia di rigenerazione urbana fondata sul ruolo dell'abitare sociale nei due rioni di Belforte e Biumo che si lega alle più ampie dinamiche che interessano la città in questa fase storica, alle innovazioni normative introdotte recentemente da Regione Lombardia e al dibattito scientifico in materia di politiche sociali legate alla casa.

Gli obiettivi generali della strategia ViVa – Vivere Varese graficizzati poi nella figura seguente, sono:

1. **ampliare il raggio della rigenerazione urbana del comparto delle Stazioni di Varese**, principale sistema propulsore dello sviluppo urbano attuale;
2. **attivare il patrimonio immobiliare pubblico di pregio per costruire politiche di welfare urbano rigenerativo** attraverso azioni sperimentali di social housing integrato a servizi per i residenti e per la città;
3. **rafforzare l'infrastruttura sociale dell'abitare per nuove platee di soggetti con domanda debole** attraverso l'incremento dell'offerta e la qualificazione dell'esistente.

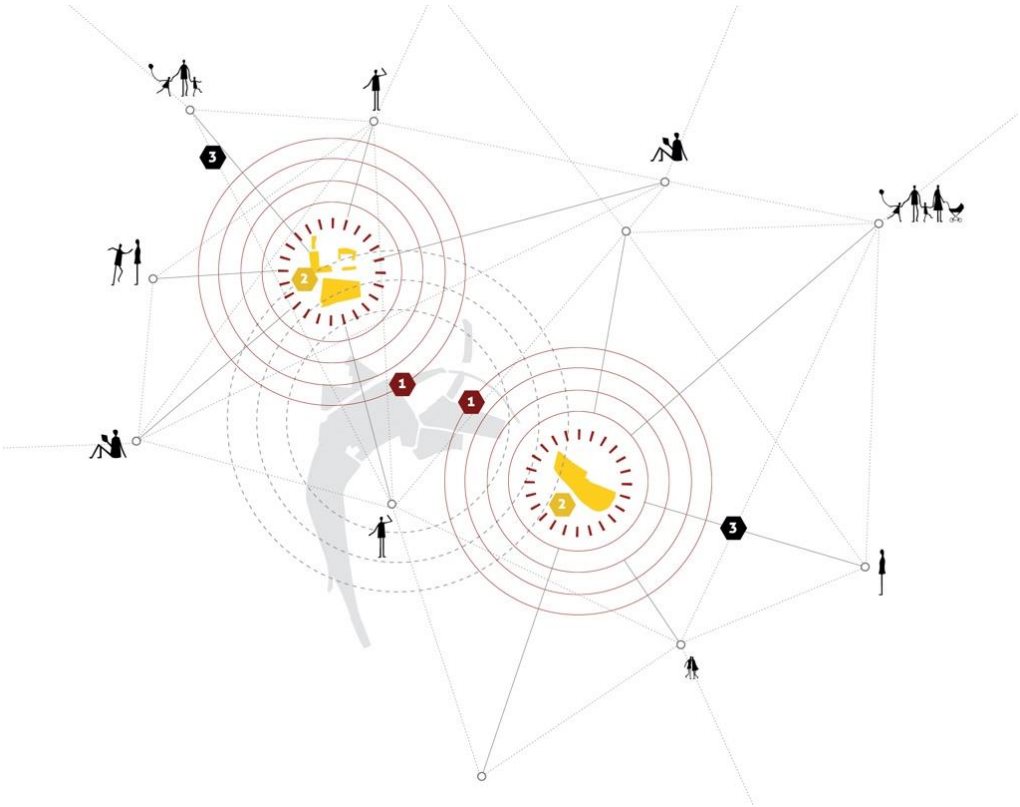


Figura 8. Diagramma sintetico gli obiettivi della strategia.

Come emerso dalle analisi precedenti, i progetti del Piano e del Masterplan Stazioni, contribuiscono a costruire un sistema di cerchi concentrici della rigenerazione a Varese: il "nocciolo" formato dal Progetto Stazioni, un "anello" che include tutte le aree ricomprese nel masterplan Stazioni; un "intorno" di aree adiacenti all'anello che potrà beneficiare nell'influenza del centro a patto di governarne opportunamente le trasformazioni.

Figura 9. concept della strategia di intervento.

Atteso che il nocciolo e l'anello sono i catalizzatori futuri della maggior parte degli investimenti nella città, che agiranno da propulsori per lo sviluppo, va tenuto in considerazione che Belforte e Biumo, nell'intorno, rischiano di rimanere esclusi da tali meccanismi, se non si provvede con politiche mirate ad equilibrare e a distribuire l'attrattività dal comparto Stazioni verso le aree adiacenti. La proposta ViVa – Vivere Varese costituisce dunque due nuovi poli di rigenerazione urbana, denominati rispettivamente Varese Social District e Intergenerazione Urbana, che si connettono al comparto delle stazioni e beneficiano degli interventi di riorganizzazione della mobilità e dell'arricchimento dei servizi, ma al contempo fondano la propria riconoscibilità su interventi di social housing orientati ai bisogni del contesto locale.

Il Comune fa leva per l'attivazione di questo meccanismo sul proprio patrimonio immobiliare, che diventa l'opportunità principale per l'innesco di un'azione sperimentale. I cespiti collocati nei due quartieri di Belforte e Biumo sono infatti complessi particolarmente interessanti. L'ex Macello Civico è il cespite di maggior consistenza del patrimonio pubblico dell'Ente e rappresenta una memoria storica e architettonica della città, per gran parte ancora conservata e fatta di grandi spazi oggi riconvertibili a funzioni collettive, anche nell'ottica di usi transitori; costituisce al momento una risorsa "dormiente" per un quartiere, come Belforte, segnato da una consolidata desertificazione di servizi per la cittadinanza. Nel caso di Biumo gli edifici storici di pregio e il sistema delle corti si configurano come tipologie idonee ad ospitare forme contemporanee di abitare collettivo, grazie alla disponibilità di spazi interni e esterni al piano terra da adibire a servizi e da usare per costruire un vero e proprio progetto sociale di piccole comunità "miste" di abitanti, integrate e aperte verso il quartiere.
Infine, l'opportunità rappresentata dagli edifici del patrimonio pubblico deve essere "riempita" di contenuti rispondenti alle nuove domande della comunità, nell'ottica di un rafforzamento dell'infrastruttura sociale fondata sulla casa che appare sempre più centrale per il futuro delle politiche europee. In particolare, in linea con il dibattito internazionale sul tema che individua negli accordi di partnership pubblico-privato, pubblico-istituzionale, pubblico-comunità, pubblico terzo settore, la strada per rilanciare le infrastrutture sociali in Europa[3], la strategia si fonda sull'integrazione e sulla tessitura di una rete di soggetti che, con ruoli differenti, concorrono alla realizzazione della proposta attuativa, come meglio dettagliato del capitolo 4. Governance.

2.2. Focus "Abitare sociale"

Come già accennato, la città di Varese al momento non risulta provvista di un'offerta di SAS. In particolare, il PGT di Varese, adottato nel 2014, riporta una definizione di housing sociale che non corrisponde a quella fornita invece dalla LR 16/16, e che anzi inquadra l'housing sociale come un'offerta con canone inferiore all'ERP.
Nell'ottica di un aggiornamento alla normativa e alle più recenti innovazioni sul tema dell'abitare, la presente proposta complessiva per il PINQuA costituisce la prima sperimentazione strutturata a Varese per la piena attuazione della LR 16/16, grazie all'inserimento di una quota consistente di SAS che rispondano a esigenze differenziate di fasce sociali deboli classicamente escluse dall'offerta abitativa pubblica: la proposta ambisce a mettere a punto un modello di sviluppo urbano incentrato sull'abitare sociale integrato a una serie di servizi che costituiscono insieme un supporto all'abitare stesso e un arricchimento dell'offerta per la città.

[3] Fransen L., del Bufalo G. e Reviglio E., 2018, Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe. Report of the HLTF on Investing in Social Infrastructure in Europe Chaired by Romano Prodi and Christian Sautter, Discussion Paper 074, gennaio.

La principale categoria cui si riferisce l'offerta abitativa è la "fascia grigia" (precisamente quella individuata dalla LR 16/16, art. 1, c. 6), un target molto vario e differenziato composto da individui e nuclei familiari che per varie ragioni si trovano nella difficoltà di fronteggiare il mercato.

A Varese, i soggetti principali sono i giovani nuclei familiari, le persone anziane, gli studenti fuori sede dell'Università dell'Insubria. I primi due target sono particolarmente presenti nei due quartieri di Belforte e Biumo, e il terzo potrebbe utilmente trovare in questi due quartieri una soluzione interessante, grazie alla posizione strategica in prossimità delle stazioni e con buoni collegamenti verso i poli universitari.

Risulta evidente però che la costruzione di una efficace infrastruttura sociale non si può limitare a rispondere alla sola domanda di alloggio a basso costo, ma deve accompagnarsi a servizi che possano supportare la qualità della vita dei target individuati e legare così gli interventi ad opportuni meccanismi di rigenerazione urbana dei quartieri individuati. La strategia agisce quindi parallelamente su due fronti:

- da una parte introdurre nei due quartieri nuove popolazioni urbane che possano rinnovare il tessuto sociale, e puntare a una gestione immobiliare sociale della componente residenziale che favorisca meccanismi comunitari di scambio e incontro tra i residenti;
- dall'altra fornire spazi e servizi di supporto all'abitare, ma anche attrezzature e funzioni di interesse e uso collettivo, che rivitalizzino l'intorno da un punto di vista culturale ed economico.

Di seguito il dettaglio di come ciò si sostanzia nei due nuclei di edilizia sociale previsti dalla proposta.

Varese Social District

La **componente abitativa** è destinata a quella fascia di popolazione che non ha i requisiti per accedere all'ERP ma ha necessità di canoni e prezzi calmierati per poter soddisfare le proprie esigenze in linea con la sostenibilità dei budget familiari (incidenza dei canoni non superiore al 30-40% del reddito familiare).

L'intervento sarà gestito da un gestore sociale che sarà selezionato dal soggetto attuatore tra gli operatori locali di ambito non profit o limited profit che provvederanno alle attività di selezione dei residenti e del loro inserimento (processo di start-up della comunità), nonché per le attività di property, facility e community management del nuovo quartiere. In particolare, l'intervento si connoterà per l'attivazione di iniziative comunitarie e partecipative volte a favorire l'inclusione sociale e l'integrazione di tutti i partecipanti al progetto, alle quali saranno destinati a titolo gratuito **appositi locali e spazi comuni (SIA-Servizi integrativi all'abitare e SLU-Servizi locali urbani)** che – insieme all'ufficio del gestore sociale – troveranno collocazione nella palazzina storica all'ingresso dell'ex Macello e nei due caselli ai lati della medesima.

Questi interventi favoriranno l'incontro delle nuove famiglie e individui con quelli già residenti nel quartiere di Belforte, che potranno usufruire dei servizi locali urbani, oltre che delle ulteriori attrezzature allocate nei padiglioni storici descritte nel dettaglio nel capitolo successivo, tra cui il Parco Pubblico in connessione con il Vellone.

Intergenerazione urbana

La rigenerazione di Biumo si concretizza in primo luogo attraverso la **riqualificazione e la riassegnazione di tutti i 68 alloggi SAP** presenti nel quartiere, con interventi sugli spazi aperti di pertinenza e sugli spazi a destinazione non residenziale finalizzati a introdurre nuovi servizi alla residenza, in particolare una ciclofficina e una portineria sociale.

L'inserimento dello studentato con la sua utenza giovane stimola un processo di integrazione intergenerazionale, favorendo prossimità tra la popolazione più anziana e gli studenti del campus. Inoltre, il progetto ricostruisce la relazione tra il quartiere e il tessuto urbano circostante con l'offerta di servizi urbani localizzati al piano terra e nelle corti degli immobili. Il progetto prevede l'attivazione di una portineria di quartiere, luogo in cui fornire servizi a disposizione di tutti, contribuendo a migliorare la vivibilità del quartiere, l'integrazione nel tessuto sociale del vicinato, la solidarietà ed il mutuo aiuto. L'offerta specifica di servizi sarà co-progettata con il soggetto gestore sociale e i residenti. Si prevede inoltre l'installazione di una ciclofficina, anche in linea con l'incremento della mobilità dolce in corso a Varese. L'apertura sulla corte di Biumo permetterà di valorizzare un ampio spazio attualmente sottoutilizzato. A questi servizi, si aggiungono i servizi di prossimità rivolti agli studenti: aula studio e portineria sociale.

Oltre ai servizi descritti, vi è **la riqualificazione del Giardino Area Cagna in Via Arconati, che diventa un parco pubblico** in diretta connessione con la strada grazie alla riqualificazione dell'intero complesso.

Si segnala che il progetto "Intergenerazione Urbana" ha partecipato con successo alla Manifestazione d'interesse per la selezione dei soggetti attuatori di **programmi integrati di edilizia residenziale sociale (delibera CIPE 127/2017), ai sensi della d.g.r. n. 2528 del 26 novembre 2019 di Regione Lombardia, riportando il terzo posto in graduatoria** e ottenendo un finanziamento di euro 8.029.699,00 a fronte di un importo richiesto di euro 8.686.608,00 (decreto n. 5141 del 30/04/2020, B.U.R.L. serie ordinaria n. 19 08/05/2020). Il progetto viene dunque inserito nella proposta PINQuA in quanto perfettamente in linea con gli obiettivi del DI 395/2020, richiedendo la somma di euro 656.909,00 a co-finanziamento delle somme già messe a disposizione dallo Stato e dal Comune stesso.

I due interventi di Belforte e Biumo incentrati sull'Housing Sociale sono poi completati e messi in comunicazione tra un progetto di infrastruttura leggera per la mobilità dolce e un intervento di valorizzazione di una infrastruttura

blu-verde a cavallo tra l'ex Macello Civico, la ferrovia e la nuova spina verde prevista dal Masterplan Stazioni.

2.3. Risultati attesi

La strategia ViVa – Vivere Varese ha come risultati attesi:

- Un'offerta efficace per i cittadini dei diversi target individuati di una soluzione abitativa soddisfacente;
- Un aumento delle occasioni di incontro e di coesione sociale per i cittadini dei due rioni;
- Una rivitalizzazione del tessuto socio-economico grazie all'inserimento di servizi di prossimità e di quelli di rango urbano.

Tali risultati sono diverse dimensioni di espressone dell'obiettivo a lungo termine della strategia, ovvero quello di avviare una rigenerazione sia urbana che sociale dei due rioni che faccia da innesco per dinamiche di più ampio raggio.

La strategia si fonda su una dettagliata distinzione dei risultati in termini di tempo e di raggio di influenza degli interventi previsti, distinguendo tra *output*, intesi come risultati direttamente conseguibili e misurabili grazie alla realizzazione degli interventi, *outcome* intesi come dimensioni e cambiamenti su cui gli interventi mirano a incidere, *impacts*, cioè effetti di lungo periodo che la strategia contribuisce a indurre.

Output:

- 90 nuovi alloggi SAS
- 68 alloggi SAP riqualificati con efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- 64 camere SAS per studentato a prezzi calmierati + 6 spazi per servizi integrati per studenti
- 4 locali destinati a servizi all'abitare e alla città di 200 mq (Intergenerazione Urbana)
- 1700 mq di servizi alla città + 2000 mq di spazi commerciali (Varese Social District)
- 2 parchi pubblici (Area Cagna 2.000 mq, parco ex Macello 11.000 mq)
- 1500 ml di piste ciclabili + 1200 nuovi filari di alberature
- 600 ml di torrente Vellone rinaturalizzato, + terrazzamenti inclusi in disegno del parco pubblico ex Macello
- Introduzione di meccanismi di gestione immobiliare sociale

Outcome:

- Pieno utilizzo degli immobili esistenti attualmente in disuso (contrasto al degrado e al decadimento edilizio);

- Diversificazione e arricchimento delle tipologie di abitanti nei due quartieri Belforte e Biumo e attivazione di meccanismi di scambio tra utenti "vicini";
- Risposta alla domanda abitativa studentesca a basso costo;
- Incremento della possibilità di acquisto di una casa da parte di fasce cittadine con domanda debole;
- Mitigazione della pressione della domanda abitativa SAP;
- Rivitalizzazione dello spazio pubblico della strada e aumento della fruizione delle aree verdi esistenti e nuove;
- Incremento della frequentazione dei quartieri da parte di popolazioni non residenti, con particolare riferimento al Varese Social District (aumento attrattività urbana);
- Insediamento di nuove attività economiche profit e no-profit;
- Riduzione dei consumi energetici degli edifici esistenti riqualificati e conseguente riduzione dell'inquinamento e risparmio per l'ente gestore
- Diffusione capillare della rete di mobilità dolce urbana e aumento dell'impiego di mezzi non inquinanti.

Impatti:

- Riattivazione del mercato immobiliare a Belforte e Biumo;
- Aumento delle attività economiche generate dall'indotto di nuove centralità urbane;
- Incremento delle occasioni lavorative legate alla gestione ed erogazione dei servizi per la città nei due quartieri;
- Riduzione del traffico carrabile all'interno dei due rioni;
- Miglioramento delle prestazioni ecosistemiche delle reti verdi e blu, in particolare riduzione del rischio inondazioni a valle del Vallone.

Allegati

- Inquadramento Varese

03
PROPOSTA

3. PROPOSTA ATTUATIVA

3.1. Ruolo della proposta

La strategia, come già sottolineato, si fonda sulla convinzione che **la costruzione e il rafforzamento dell'infrastruttura sociale sia uno dei principali obiettivi delle politiche pubbliche per il futuro, e che al contempo la sua realizzazione operativa non possa prescindere dal dialogo e dalla collaborazione fattiva dei diversi attori urbani, istituzionali e non.**

Per questa ragione, la strategia del Comune di Varese da una parte mette al centro il proprio patrimonio immobiliare come leva per la rigenerazione, dall'altra stringe partnership strategiche con altri soggetti del territorio, segnatamente l'Università dell'Insubria e REDO sgr spa Società benefit, per la realizzazione di interventi innovativi e sperimentali. All'intero di questa logica, **il ruolo affidato alle risorse pubbliche a valere su PINQuA è quello di fondamentale innesco di processi che abbiano già un radicamento territoriale in termini di attori e di obiettivi**. In particolare, come risulta evidente dal quadro economico, le risorse richieste al MIMS costituiscono un supporto che si distribuisce in maniera diseguale rispetto ai diversi interventi, in ragione del diverso stato di avanzamento delle progettualità proposte, come dettagliato nei paragrafi successivi.

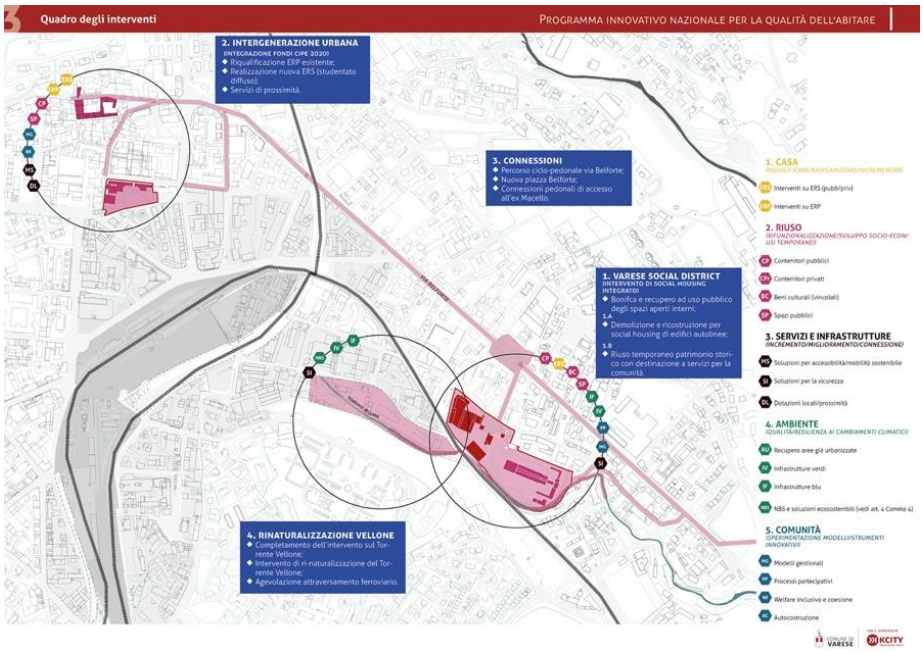
3.2. Articolazione e contenuto essenziale della proposta

La proposta si compone di **4 interventi, tra loro legati e interconnessi sia funzionalmente che geograficamente** (v. Quadro degli interventi allegato e planimetria generale).

Varese Social District (intervento 1) e Intergenerazione urbana (intervento 2) sono i poli dell'abitare sociale, con declinazioni diverse a seconda delle specificità degli immobili e dei rioni: il primo è dedicato a Social Housing orientato alle categorie con domanda debole indicate dal Piano Casa[4] e segnatamente per giovani famiglie, giovani lavoratori, famiglie monoparentali o monoreddito, persone anziane autosufficienti sole o in coppia; il secondo invece è nettamente focalizzato sull'offerta a basso costo per studenti universitari fuori sede. Entrambi gli interventi danno ampio spazio alla ricostruzione delle relazioni dei comparti edilizi con il tessuto del quartiere, e all'apertura di parti di essi alla fruizione pubblica. Segnatamente,

[4] DL 25 giugno 2008, n.112, art.11, comma 2, lettere da a) a g).

in Varese Social District circa 2/3 della superficie del lotto è dedicata a servizi collettivi di rango urbano, e a un nuovo parco pubblico; il parco sarà prospicente all'alveo del **torrente Vellone, oggetto di un importante intervento di rinaturalizzazione (intervento 4)**, e includerà anche una serie di terrazzamenti per la dispersione delle acque del torrente nei casi di piena, che permetteranno di mettere in sicurezza anche l'abitato e le sponde a valle della città. In Intergenerazione urbana è prevista la riorganizzazione dei piani terra con servizi di prossimità e di condivisione per gli abitanti, e il ridisegno e l'apertura del parco di via Arconati alla comunità. A rinforzare i legami dei due interventi di Social Housing tra loro e con l'intorno, un progetto di **connessioni ciclopedonali e rinverdimento delle sezioni stradali (intervento 3).**



*Mappa 3. **Quadro degli interventi** con riferimento alle linee d'azione del PINQuA. Si riporta la tavola in formato originale nell'allegato alla presente relazione*

Le misure associate agli interventi sono concepite come azioni immateriali atte a garantire il perseguimento degli obiettivi generali e la realizzazione dei risultati attesi. Due misure attengono ai complessi di Social Housing e si riferiscono all'introduzione di modelli di gestione immobiliare sociale, considerata unanimemente in letteratura e nelle pratiche contemporanee più recenti come fattore determinante nel successo delle operazioni di edilizia sociale. Una ulteriore misura riguarda invece la gestione consorziata dei servizi collettivi da parte di una rte di soggetti profit e no-profit del territorio varesino.

Con riferimento alle linee d'azione PINQuA, gli interventi previsti intercettano più linee, o più sottocategorie di esse, sebbene ognuno abbia una tematizzazione prevalente che caratterizza le destinazioni funzionali e le principali opere (v. Quadro degli interventi allegato).

La tabella successiva sintetizza gli interventi evidenziando, per ogni intervento, le linee d'azione, i soggetti coinvolti, le misure associate, la qualità e l'intensità del finanziamento richiesto al PINQuA. Nei prossimi paragrafi sono invece illustrati i contenuti di dettaglio dei diversi interventi, con gli opportuni rimandi ai rispettivi Piani di fattibilità tecnico-economica semplificati.

Intervento	Linee d'azione prevalenti	Misure associate	Soggetti coinvolti	Ruolo delle risorse MIMS	Budget richiesto
1 Varese Social District	A- CASA B- RIUSO E- COMUNITÀ	1- Gestione immobiliare sociale 2- Gestione consorziata Servizi collettivi	• Comune di Varese • REDO sgr spa Società Benefit	Finanziamento delle opere di riuso dei padiglioni storici ex Macello	12.085.628 €
2 Intergenerazione Urbana	A- CASA B- RIUSO E- COMUNITÀ	3- Gestione immobiliare sociale studentato	• Comune di Varese • Università Insubria	Co-finanziamento del progetto finanziato su bando CIPE	656.909 €
Connessioni	C. ACCESSIBILITÀ E INFRASTRUTTURE		Comune di Varese	Finanziamento delle opere di realizzazione delle piste e delle alberature	1.000.000 €
Rinaturalizzazione Vellone	D- QUALITÀ AMBIENTALE C- ACCESSIBILITÀ E INFRASTRUTTURE		Comune di Varese	- co-finanziamento delle opere di rinaturalizzazione dell'asta del Vellone; - finanziamento delle opere di realizzazione deli terrazzamenti per dispersione delle acque	1.254.000 €

3.3. Percorso di condivisione dell'elaborazione della proposta

La proposta elaborata per il PINQuA è stata predisposta dal Comune di Varese, come già sottolineato, a partire da una serie di attività poste in essere negli ultimi anni orientate all'innesco della rigenerazione urbana nei quartieri oggetto dell'intervento. Per quanto riguarda l'ex Macello Civico, **il Comune di Varese ha dato avvio, dal 2019, alla riflessione progettuale sulla trasformazione del complesso, legandola anche a iniziative di apertura alla partecipazione pubblica (v. Rassegna stampa allegata).** In particolare, dopo aver commissionato uno studio sulle ipotesi trasformative dell'ex Macello nell'ambito di una rigenerazione socio-urbanistica dell'intero rione di Belforte, il Comune ha pubblicato un avviso per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di privati a procedere alla rifunzionalizzazione secondo meccanismi analoghi ai processi Reinventer Paris (o Reinventing Cities, adottato anche dal Comune di Milano). Dopo la raccolta delle diverse proposte nel corso del 2020, il Comune ha proceduto alla pubblicazione online dei risultati della consultazione, e ha deciso di intraprendere la redazione di un progetto unitario per l'area che tenesse in conto e integrasse le suggestioni

progettuali provenienti dalle manifestazioni di interesse. Sulla base di tale progetto, che ha riscontrato l'interesse preliminare di REDO sgr Spa Società Benefit, il Comune presenta oggi l'intervento del Varese Social District all'interno della proposta PINQuA.

Allegati

- **Quadro degli interventi** (con riferimento alle linee d'azione del PINQuA).
- **Rassegna stampa** relativa al processo di consultazione pubblica sull'ex Macello Civico.

INTERVENTO 1 - VARESE SOCIAL DISTRICT

CUP: B34E21001510008

Linee d'azione coperte	■ a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso	■ b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;	■ c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;	■ d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;	■ e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione

Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella rigenerazione urbana ad impatto sociale del quartiere Belforte, attraverso la creazione di un **cuore verde, residenziale e culturale** nell'area dell'ex Macello civico.

Gli elementi principali del progetto si fondono in 4 ambiti:

- un rilevante intervento di **Social Housing** nel settore a nord-est sul sedime dei capannoni che verranno demoliti e ricostruiti per rendere disponibili alla città fino a 90 alloggi sociali, di cui il 50% in locazione a canoni moderati (a 60-75€/mq/anno) e il 50% in vendita convenzionata (a 1900-2100€/mq);

- la **Nuova Piazza Gigli** nell'area centrale, baricentro riqualificato del comparto e porta d'ingresso dell'intero intervento, comprendente anche i servizi di pertinenza dell'intervento di Social Housing;

- una **completa rifunzionalizzazione dell'ex Macello** nel settore a sud-ovest (edifici storici esistenti) incentrata principalmente sul tema del **cibo**, che raccoglie l'eredità storica della struttura, ma aperta anche all'accoglienza e all'insediamento di attività culturali, formative e sportive;

- un **parco pubblico e ciclopedonale** che connette il comparto dell'Ex Macello con il rione di Giubiano e con il centro grazie ad un collegamento di mobilità dolce che supera la ferrovia. Nello stesso ambito è prevista la rinaturalizzazione degli argini del torrente Vellone che costeggia l'Ex Macello, intervento combinato con nuove infrastrutture di collettamento delle acque meteoriche che costituiscono un'occasione di valorizzazione paesaggistica e ambientale, integrate nello spazio a fruizione pubblica.

L'intervento di **Social Housing si struttura su due edifici di nuova costruzione realizzati sul sedime dei capannoni** attualmente in uso alle Autolinee Varesine. I due corpi hanno altezze diverse, dai 5 piani su via Tonale in armonia con la proporzione dell'attuale sezione stradale fino ai 3 e 6 piani del corpo a sud.

Tutti gli alloggi (90) sono dotati di logge e al piano terra di un piccolo giardino privato.

A ovest del comparto si prevede il restauro della **Galleria di macellazione, l'edificio principale dell'Ex macello**, e del reparto contumaciale (edificio a C intorno alla testata a ovest). Il riuso della Galleria a tre navate prevede il ripristino degli ingressi laterali che individua una crociera nel suo baricentro. Questa stecca centrale è il cuore del progetto sul cibo, oltre all'area mercato a filiera corta ci si occupa della preparazione, somministrazione e del recupero delle eccedenze alimentari. Nella testa a est sono previsti uno spazio cinema con due sale polivalenti.

Nell'ex reparto contumaciale è previsto un ostello e alcune sedi di associazioni che operano nel quartiere. Una parte importante delle attività è riservata alle cooperative sociali di tipo B che si occupano di formazione lavorativa e dell'area del disagio, in particolare con adolescenti. Sono previste per questo aule di counseling, gruppi di formazione per il lavoro sulle tematiche emergenti dei *green jobs*, mediazione e crescita sulle problematiche adolescenziali. In questo quadro si inserisce anche lo spazio sportivo attrezzato e le sale prove musicali. Il dislivello fra la piazza Gigli e l'area del corpo principale dell'Ex macello viene risolto con un edificio semi-ipogeo che organizza le rampe e i percorsi, l'edificio è destinato ad accogliere una piccola palestra di quartiere.

Il complesso è immerso in un nuovo giardino pubblico di circa 11.000 mq, che ospita anche una serie di terrazzamenti con la presenza di piante adatte alle zone umide (ontani neri, pioppi, salici). Il verde è disegnato in modo da organizzare **le connessioni con il resto del quartiere**: dalla piazza Gigli si dipartono una serie di percorsi che portano verso un ponte ciclopedonale che permette anche una ricucitura con la collina di Giubiano e il nuovo parcheggio comunale di via Maspero. La ciclopedonale trova inoltre una naturale connessione con viale Belforte dove è previsto un allungamento del percorso fino al Castello di Belforte, importante area monumentale attualmente poco

accessibile, sull'asse di collegamento con la futura pista ciclabile lungo il fiume Olona e verso il confine di Stato (con la Svizzera).

Il modello gestionale prevede due tipologie:

- per la **parte abitativa**, la gestione sarà quella tipica degli interventi di social housing, affidata dal soggetto attuatore ad **organizzazioni locali di ambito non profit o limited profit** per le attività di property, facility e community management, comprendenti anche la selezione degli utenti, la formazione della comunità di residenti e l'attivazione di iniziative di abitare collaborativo e welfare di comunità. Il modello gestionale sarà codificato nell'ambito della convenzione sociale trentennale che il soggetto attuatore stipulerà con il Comune avente ad oggetto le modalità di assegnazione e gestione degli alloggi sociali, la fruizione dei servizi ed il regime dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione degli alloggi stessi.

- per la parte dei **servizi di interesse pubblico**, concentrati nella parte storica e rifunzionalizzata dell'ex Macello, la gestione sarà affidata ad un **Consorzio di Gestione**, partecipato dalle diverse realtà del Terzo Settore e del mondo culturale e associazionistico, che il soggetto attuatore ha aggregato anche sulla base della risposta territoriale al precedente bando emanato dal Comune per la raccolta di manifestazioni di interesse alla rigenerazione urbana e sociale dell'area dell'ex Macello. Il Consorzio si pone come gestore sulla base di un piano quinquennale, che prevede un equilibrio finanziario tra ricavi e costi della gestione. I proventi delle singole attività saranno destinati al mantenimento complessivo della struttura e delle sue azioni sociali, la cui prosecuzione di attività potrà così non essere legata alla continuità di bandi e altri finanziamenti ma godere di una liquidità costante, grazie alla ristorazione e attività connesse che si potranno insediare (festival e altri eventi).
  Il modello di inclusione sociale prevede l'inserimento nella struttura di gestione di figure professionali esodate e/o pensionate, la cui esperienza andrà ad unirsi a quella di più giovani esponenti delle organizzazioni selezionate per la creazione del piano di gestione della struttura.

Dati quantitativi significativi dell'intervento

Mix di tagli degli alloggi

- 8 monolocali
- 40 bilocali
- 31/34 trilocali
- 8 quadrilocali
- Per un totale di 87/90 alloggi

Mix di servizi e commercio

- Superficie per servizi mq 1738
- superficie per attività educative mq 80

- superficie per attività destinate all'istruzione superiore o universitarie mq 915
  - superficie per attività di intrattenimento mq 517
  - superficie per attività culturali mq 226
- superficie per servizi commerciali mq 2022

Spazi pubblici di qualità

Quasi tutta la totalità di **superficie scoperta di 22.100 mq** del comparto è destinata al pubblico. Al netto dei giardini privati riservati all'housing sociale (circa 800 mq) il **parco pubblico** è composto da 11.700 mq di superficie verde e da 7.100 mq di superfici destinate a piccole piazze, percorsi ciclopedonali, e strade carrabili per la formazione di 57 posti auto e zona caricoscarico nel settore ovest e altri 5 posti auto nell'area abitativa, per un totale massimo di **62 posti macchina all'esterno**.

Impatti

Impatti	Impatto ambientale	Impatto sociale	Impatto culturale	Impatto urbano-territoriale	Impatto economico-finanziario	Impatto tecno-processuale

Impatto ambientale:

In aggiunta alla importante infrastrutturazione verde e blu prevista per l'intero intervento, ai fini dell'impatto ambientale si segnalano i seguenti specifici elementi.

I fabbricati di bassa qualità e in condizioni di avanzato degrado (capannoni industriali) vengono sostituiti, con il riciclo di alcuni materiali, con i nuovi edifici per il Social Housing. Tale operazione comporta una diminuzione radicale del consumo di suolo: a fronte di una superficie di oltre 4.000 mq l'impronta a terra del nuovo volume abitativo è di 2.148 mq.

L'intero comparto è sottoposto a bonifica ambientale dei terreni e a rimozione dell'amianto presente nelle coperture.

Si prevede impianto fotovoltaico e solare termico sulle coperture idoneamente esposte con sostituzione dei manti esistenti. La geotermia potrà essere eventualmente integrata con pompe di calore aria-aria.

Impatto sociale:

L'intervento costituisce piena attuazione della LR 16/16 che regola i Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e Sociali (SAS), e introduce 90 nuovi alloggi SAS a

Varese, dedicati primariamente ai target indicati dal Piano Casa. Inoltre, l'intervento sarà gestito tramite modalità consolidate di gestione immobiliare sociale.

Infine, di notevole impatto sociale è l'intera rifunzionalizzazione della struttura storica dell'ex Macello, con circa 4.000 mq di spazi ristrutturati che vengono messi a disposizione per servizi prevalentemente di interesse generale e pubblico, con l'obiettivo di rispondere ai bisogni sociali della comunità varesina nelle componenti culturali, ludiche, formative e sportive.

Impatto culturale:

Si interviene conformemente con vincolo paesaggistico esistente e su immobili meritevoli di vincolo monumentale, quelli dell'ex Macello Civico, il cui completo riuso è coerente con gli obiettivi di rigenerazione posti alla base del presente bando, all'interno di una parte di città identitaria (quartiere Belforte - Castellanza di Giubiano) ricca di emergenze ambientali e monumentali. Inoltre, tramite una porzione di pista ciclabile, il complesso è collegato alla zona del Lazzaretto e all'antico Castello di Belforte.

Di portata culturale, infine, sono diverse attività che si prevede di insediare nella parte storica rifunzionalizzata dell'ex Macello, con spazi dedicati alle arti visive, performative e mediali.

Impatto urbano-territoriale:

L'intervento è a "bilancio zero" per quanto riguarda il consumo di nuovo suolo in quatto si effettua il recupero e la riqualificazione di aree già urbanizzate in tessuto urbanistico fortemente consolidato. Mettendo a bilancio la demolizione dei capannoni esistenti e il nuovo volume edificato risulta una significativa riduzione della superficie costruita. Si procede inoltre con la messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Impatto economico-finanziario:

L'intervento è realizzato tramite una partnership pubblico-privata e ha riscontrato l'interesse preliminare di REDO sgr spa Società Benefit che si propone come soggetto attuatore dell'intero intervento e co-finanziatore privato con uno dei suoi fondi per la realizzazione e gestione della componente residenziale del Social Housing.

Il modello gestionale della restante parte del complesso dell'ex Macello prevede un approccio incrementale con ricorso per i primi cinque anni ad una visione in linea con il Piano Regionale sul Riuso Temporaneo ai fini di una progressiva definizione delle attività maggiormente in sintonia con il quartiere, fatto salvo il focus principale sul tema Food e riuso eccedenze alimentari ex c.d. "legge Gadda". Il modello prevede la creazione di un Consorzio di Gestione, partecipato dalle diverse realtà del Sociale del mondo culturale e associazionistico.

Operatori coinvolti: Cooperativa B Totem - APS Filmstudio 90 - Cortisonici - Caritas Varese - Nonsolopane-Banco Alimentare - Oratorio Belforte - Caritas Varese - Casa della Carità Pane di Sant'Antonio - Cooperativa San Luigi Onlus — In-Domus.

Operatore immobiliare sulla parte di social housing: REDO SGR S.p.A. Società Benefit

Impatto tecnologico-processuale:

L'intero intervento sarà progettato con l'ausilio della tecnologia BIM.

L'intervento sarà gestito tramite modalità consolidate di gestione immobiliare sociale.

I contenuti del progetto sono emersi a valle di un processo di consultazione pubblica, esito di uno studio di valorizzazione in chiave socio-urbanistica dell'intero complesso.

Allegati

- PFTE – Book del singolo intervento contenente:
  - Relazione illustrativa e Quadro Tecnico Economico
  - Elaborati grafici di progetto

INTERVENTO 2- INTERGENERAZIONE URBANA

CUP B34E21001500005

Linee d'azione coperte	■ a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso	■ b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;	■ c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;	□ d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;	■ e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione

Descrizione dell'intervento

L'intervento interessa due gruppi di immobili: il compendio Area Cagna di Via Cairoli 6/14 e il comparto delle corti di Biumo, tra le vie Walder, Frasconi, De Cristoforis e Nicolini.

È prevista una riorganizzazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso che preservi la funzione prevalente residenziale SAP (servizi abitativi pubblici) e integri dei posti letto per studentato con regime SAS (servizi abitativi sociali).

L'intervento proposto è **interamente incentrato su una azione di recupero e trasformazione di patrimonio pubblico esistente**, in condizioni di inutilizzo e sottoutilizzo. Non è prevista alcuna nuova costruzione, preservando un principio di riuso dell'esistente e di azzeramento del consumo di suolo.

L'insieme degli interventi previsti si articola nei seguenti capitoli:

- Recupero, riqualificazione energetica e miglioramento sismico dell'insieme del patrimonio SAP delle Corti di Biumo, relativamente all'isolato tra via Frasconi e via Walder
- Recupero di alloggi sfitti presso gli immobili di via Walder 37, via Frasconi 5 e via De Cristoforis (finanziabile mediante economie di bilancio da ribassi di gara), da usarsi per eventuali mobilità temporanee e da assegnare in via definitiva al termine degli interventi
- Restauro conservativo del fabbricato di via Walder 44, da destinarsi a studentato

- Ristrutturazione del fabbricato di cortina del Compendio Area Cagna, da destinarsi a studentato
- Misure puntuali di efficientamento delle "torri" interne al Compendio Area Cagna
- Riqualificazione del giardino pubblico di via Arconati ("giardino Area Cagna").

Dati quantitativi significativi dell'intervento

Mix di interventi integrati: alloggi e servizi

- riqualificazione energetica e sismica di 68 alloggi SAP
- incremento di dotazione SAP: 2 alloggi, a seguito di recupero di spazi ai piani terra;
- incremento di dotazione SAS: 64 posti letto per studenti, a seguito di restauro conservativo dell'immobile di via Walder 44 e ristrutturazione dell'immobile di via Cairoli 6;
- incremento di dotazione servizi di prossimità all'abitare e alla città: 1 portineria sociale, 1 ciclofficina
- incremento di dotazione servizi per studenti: 1 aula studio, 2 aree cucina, 1 spazio relax, 2 box bici, 2 portinerie.

Spazi pubblici per la collettività

- Apertura al pubblico del giardino di Via Arconati – 2000 mq
- Rivitalizzazione dello spazio delle corti di Biumo

Impatti

Impatti	■ Impatto ambientale	■ Impatto sociale	■ Impatto culturale	■ Impatto urbano-territoriale	■ Impatto economico-finanziario	■ Impatto tecno-processuale

Impatto ambientale:

Data la specificità del patrimonio oggetto di intervento, le finalità del progetto vengono subordinate a un generale obiettivo di salvaguardia e tutela, richiedendo la conservazione e **valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti e la compatibilità con quanto previsto dal Codice dei beni culturali e del Paesaggio**. Questo si traduce, in particolare, nella necessità di preservare gli intonaci e di mantenere l'assetto delle coperture, con in relativi rivestimenti in coppi.

Impatto sociale:

L'intervento proposto punta a incrementare tanto **il mix degli usi che degli utenti**, da un lato affiancando alle funzioni residenziali un più organico e strutturato insieme di funzioni terziarie e di servizio, dall'altro inserendo una specifica utenza nuova, rappresentata dagli studenti.

Punto cardine della proposta è la scelta di garantire una adeguata **gestione sociale degli studentati**, finalizzata a coinvolgere i residenti in azioni che sviluppino il senso di comunità e appartenenza. Da questo punto di vista, il progetto dello studentato integrato diffuso si integra fortemente con il progetto dei servizi locali urbani e alla residenza, da allocare all'interno degli spazi non residenziali delle Corti di Biumo. Gli spazi adibiti a servizi saranno affidati mediante concessione **ad enti del terzo settore o del privato sociale, sulla base di progetti sostenibili e ad elevato impatto sociale.**

Impatto culturale:

Gli interventi descritti hanno l'obiettivo di conservare e valorizzare le caratteristiche volumetrico-spaziali del tessuto edilizio esistente, con riferimento, in particolare, alle seguenti qualità del patrimonio:

Per le Corti di Biumo

- Centralità dello spazio interno/esterno delle corti, pensate come fulcro della vita collettiva di micro-comunità di abitanti; nel caso delle corti più grandi, nelle quali è possibile l'identificazione di spazi al piano terra da destinare a servizi alla residenza, le corti assumono lo statuto di spazi semi-pubblici, aperti anche al quartiere, limitatamente alle fasce orarie di funzionamento dei servizi. Questa attenzione al tema della permeabilità si traduce in un attento progetto del sistema degli accessi e degli attraversamenti.
- Specificità degli spazi a piano terra lungo strada, in considerazione di aspetti quali la schermatura al rumore, la protezione dalla introspezione, la accessibilità diretta, con l'obiettivo di identificare spazi che possano mantenere una funzione residenziale e spazi che, invece, si prestino ad accogliere funzioni compatibili, soprattutto di servizio.

Per l'Area Cagna

- Complessità e integrazione dell'insieme delle parti di cui si compone il compendio (volumi lungo strada, volumi interni all'isolato, giardino), capace di accogliere mix funzionali virtuosi e di offrire una esperienza dello spazio ricca e variata (spazio verso la strada, più pubblico e integrato con il quartiere; spazio verso il giardino, adatto a usi del tempo libero, più protetto).
- Valore urbano dello spazio del portico, come spazio non solo di transito, ma di mediazione tra esterno ed esterno, tra pubblico (la strada) e privato (lo studentato): carattere da sfruttare soprattutto

sondando la possibilità di inserire attività parzialmente aperte all'uso pubblico.

Impatto urbano-territoriale:

L'intervento proposto è **interamente incentrato su una azione di recupero e trasformazione di patrimonio pubblico esistente**, in condizioni di inutilizzo e sottoutilizzo. Non è prevista alcuna nuova costruzione, preservando un principio di riuso dell'esistente e di azzeramento del consumo di suolo.

Il tema della qualità edilizia si articola nei diversi obiettivi di recupero di patrimonio storico pubblico di pregio, riduzione degli impatti ambientali mediante **azioni di efficientamento e mitigazione, incremento della sicurezza attraverso interventi di miglioramento sismico e incremento della accessibilità** mediante la rimozione di barriere architettoniche.

Impatto economico-finanziario:

il progetto "Intergenerazione Urbana" ha partecipato con successo alla Manifestazione d'interesse per la selezione dei soggetti attuatori di **programmi integrati di edilizia residenziale sociale (delibera CIPE 127/2017), ai sensi della d.g.r. n. 2528 del 26 novembre 2019 di Regione Lombardia, riportando il terzo posto in graduatoria** e ottenendo un finanziamento di euro 8.029.699,00 a fronte di un importo richiesto di euro 8.686.608,00 (decreto n. 5141 del 30/04/2020, B.U.R.L. serie ordinaria n. 19 08/05/2020). Il progetto viene dunque inserito nella proposta PINQuA in quanto perfettamente in linea con gli obiettivi del DI 395/2020, richiedendo la somma di euro 656.909,00 a co-finanziamento delle somme già messe a disposizione dallo Stato e dal Comune stesso.

La destinazione dell'immobile di via Walder 44 e degli spazi non residenziali del compendio Area Cagna per la realizzazione dello studentato integrato diffuso di Biumo Inferiore è oggetto di un protocollo di intesa tra Comune di Varese e Università dell'Insubria. In base a tale protocollo le parti si impegnano a sottoscrivere apposito atto di convenzione, che specifichi gli impegni reciproci e le soluzioni congiuntamente definite per la gestione dei servizi e degli asset.

Impatto tecnologico-processuale:

L'orientamento alla **gestione immobiliare sociale**, che pone un discrimine rispetto ai requisiti da richiedere al soggetto gestore candidato e che ne qualifica i termini di servizio, introduce una serie di prestazioni supplementari rispetto a quelle di ordinaria gestione immobiliare, che sono soprattutto orientate allo **sviluppo della comunità e al coordinamento dei servizi integrati alla residenza**.

Allegati

- PFTE – Book del singolo intervento contenente:
  - Relazione illustrativa
  - Quadro Tecnico Economico
  - Elaborati grafici di contesto
  - Elaborati grafici immobili oggetto d'intervento
  - Decreti di vincolo
  - Protocollo d'intesa tra Università dell'Insubria e Comune di Varese

INTERVENTO 3- CONNESSIONI

CUP B31B21001290001

Linee d'azione coperte	☐ a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso	☐ b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;	■ c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;	■ d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;	☐ e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione

Descrizione dell'intervento

Gli interventi di connessione previsti riguardano:

1. La riqualificazione della via Podgora, collegamento tra viale Belforte e Largo Gigli ove è prevista la realizzazione di un nuovo spazio pubblico idoneo a creare una nuova centralità urbana. Lungo via Podgora è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale che riqualifichi lo spazio pubblico.
2. La riqualificazione di un tratto di viale Belforte. Viale Belforte è uno dei viali principali di accesso da est alla città, costituito da un unico filare di alberi. È prevista la messa a dimora di alberi al fine di ricreare il viale alberato completo, già presente in passato e rintracciabile in alcuni (pochi) alberi superstiti, anche al fine di creare una nuova pista ciclopedonale protetta oltre a migliorare il microclima urbano di una zona soggetta a forte traffico veicolare.
   Gli interventi 1 e 2 hanno quindi la finalità di collegare, attraverso un percorso ambientalmente sostenibile e in sicurezza, l'area del futuro Social District con il centro della città e in particolare con il polo del progetto Intergenerazione Urbana.

3. Oltre alla riqualificazione del viale Belforte in direzione centro città è previsto anche un tratto ciclopedonale in direzione opposta, in uscita dalla città, anche in questo caso viene prevista la ricostituzione del filare di alberi mancante del viale. Si intende quindi collegare il nuovo Social District anche con la zona della chiesa del Lazzaretto e del Castello di Belforte. Si

tratta di un primo tratto che in futuro potrà collegarsi con la pista ciclopedonale della valle Olona e riconnettersi col PLIS (Parco Locale Interesse Locale) RTO (Rile Tenore Olona) e la pista ciclopedonale di collegamento con la Svizzera. Il tratto di pista ciclopedonale dalla località Folla di Malnate al confine con la Svizzera risulta già finanziato dal progetto TI CICLO-VIA, l'ente capofila è la Provincia di Varese e il comune di Varese è partner del progetto.

Dati quantitativi significativi dell'intervento

Connessione tra i rioni e con il castello di Belforte

- 1.540 ml di nuove piste ciclopedonali
- 1.200 ml di filari di nuova vegetazione
-

Impatti

Impatti	■ Impatto ambientale	□ Impatto sociale	■ Impatto culturale	■ Impatto urbano-territoriale	□ Impatto economico-finanziario	□ Impatto tecno-processuale

Impatto ambientale:

L'intervento mira a favorire l'uso dei mezzi di mobilità dolce e a ridurre la pressione del traffico carrabile. L'inserimento del verde prediligerà essenze autoctone e adeguate alle condizioni di vita urbane.

Impatto culturale:

I percorsi collegano tre importanti poli del patrimonio architettonico culturale di Varese: il centro storico di Biumo, l'ex Macello Civico di Belforte e la zona del Lazzaretto col Castello di Belforte, incrementando l'accessibilità di questi luoghi. L'ultimo tratto in futuro potrà collegarsi con la pista ciclopedonale della valle Olona e riconnettersi col PLIS (Parco Locale Interesse Locale) RTO (Rile Tenore Olona) e la pista ciclopedonale di collegamento con la Svizzera. Il tratto di pista ciclopedonale dalla località Folla di Malnate al confine con la Svizzera risulta già finanziato dal progetto TI CICLO-VIA, l'ente capofila è la Provincia di Varese e il comune di Varese è partner del progetto.

Impatto urbano-territoriale:

Il Biciplan, contenuto nel PUMS in fase di approvazione, prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo numerose vie del centro città al fine di creare una maglia di percorsi protetti da connettere con i quartieri più

periferici. Dunque la previsione del tratto di pista in oggetto è coerente con il PUMS.

Allegati

- PFTE – Book del singolo intervento contenente:
  - Relazione illustrativa
  - Quadro Tecnico Economico
  - Elaborati grafici di progetto

INTERVENTO 4 - RINATURALIZZAZIONE VELLONE

CUP B37H21000570001 - B35H20000200002 - B39D16011960001

Linee d'azione coperte	☐ a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso	☐ b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;	■ c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;	■ d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;	☐ e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione

Descrizione dell'intervento

L'intervento riguarda una parte dell'asta del Torrente Vellone in ambito urbano. È previsto un intervento di riduzione delle piene del torrente intervenendo con la **riduzione dei picchi di piena derivanti delle attività idrauliche dello scolmatore che fuorisce in Via Folgaria.**

L'intervento idraulico sullo scolmatore risulta essere complesso per la geodetica dei luoghi, e quindi si ritiene procedere con un intervento di riduzione delle piene attraverso un sistema di dispersione superficiale e un sistema di dispersione delle acque nel sottosuolo (attraverso una batteria di pozzi perdenti), con la presenza di piante adatte alle zone umide (ontani neri, pioppi, salici), da realizzarsi all'interno del parco del Varese Social District.

All'interno dell'area dell'ex Macello Civico di Varese, si prevede quindi di realizzare un'area di spaglio delle acque "urbane", cioè delle acque raccolte dalle Vie Tonali, Podgora, Piazzale Belforte e Gigli, e gli scarichi delle acque che deriveranno dalle opere di invarianza idraulica specifica dei diversi interventi edilizi di demolizione e ricostruzione e, inoltre, tutte le acque derivanti dagli edifici che non verranno demoliti, e quindi non soggetti alle opere di invarianza idraulica e idrologica.

Il Torrente Vellone nel tratto ricompreso tra il ponte di Via Folgaria e lo sbocco della tombinatura di Via Monte Santo, verrà opportunamente ripulito dalla vegetazione e nel tratto tra lo sbocco ed il ponte della ferrovia verranno

inserite opere di sistemazione delle erosioni spondali e formazione di soglie di stabilizzazione del fondo e riduzione della velocità della corrente.

Impatti

Impatti	■ Impatto ambientale	■ Impatto sociale	□ Impatto culturale	■ Impatto urbano-territoriale	■ Impatto economico-finanziario	□ Impatto tecno-processuale

Impatto ambientale:

L'intero intervento mira al miglioramento delle performance idrauliche del torrente Vellone, con particolare riferimento al progetto di trasformazione del Varese Social District. Inoltre, il sistema di terrazzamenti per la dispersione delle acque previsto all'interno del parco pubblico nell'area ex Macello avrà il duplice obiettivo di raccogliere le acque di un ampio comparto, e di alleggerire la pressione e quindi il rischio inondazioni sulle aree abitate a valle del torrente.

Impatto sociale:

L'intervento è progettato nella piena integrazione con il disegno di suolo previsto dal Masterplan Stazioni e il parco pubblico all'interno del Varese Social District, quindi lega delle importanti istanze di messa in sicurezza idrogeologica a un disegno di paesaggio orientato alla fruizione pubblica di ampie aree restituite alla collettività.

Impatto urbano-territoriale:

L'intervento è conforme alle disposizioni del PGT, e ha potenziali effetti benefici sulla riduzione del rischio idrogeologico anche di aree esterne allo stretto perimetro di intervento del PINQuA.

Impatto economico-finanziario:

L'intervento costituisce il tassello mancante di un sistema di rinaturalizzazione del torrente, e mette a sistema in maniera sinergica due cospicui finanziamenti che riguardano rispettivamente:

1. sistemazione tratto tombato del Torrente Vellone presso Piazzale Kennedy per un importo complessivo di 1.700.000,00 (finanziamento del Ministero a seguito dell'intervento di Riqualificazione del comparto Stazioni della Città di Varese)
2. sistemazione tratto Torrente Vellone come da DGR XI/3671/2020 "Piano regionale LR 9/2000 Programma 2021/22 interventi urgenti prioritari di

difesa suolo e mitigazione rischi idrogeologici -Rifacimento arginatura e sistemazione delle briglie esistenti del torrente Vellone nei pressi della via Folgaria in Comune di Varese" per un importo complessivo pari a 200.000 euro.

Allegati

- PFTE – Book del singolo intervento contenente:
  - Relazioni illustrative
  - Quadri Tecnico Economici
  - Elaborati grafici di progetto

Misura 1- **GESTIONE ALLOGGI SOCIALI "VARESE SOCIAL DISTRICT"**

Descrizione della misura

L'intervento di ERS all'ex Macello "Varese Social District" sarà gestito da un gestore sociale che sarà selezionato dal soggetto attuatore tra gli operatori locali di ambito non profit o limited profit che presenteranno la miglior offerta tecnica ed economica per le attività di selezione degli utilizzatori dell'intervento e del loro inserimento (processo di start-up della comunità), nonché per le attività di property, facility e community management del nuovo quartiere.

Risultati attesi

In particolare, l'intervento si connoterà per l'attivazione di iniziative comunitarie e partecipative volte a favorire l'inclusione sociale e l'integrazione di tutti i partecipanti al progetto, alle quali saranno destinati a titolo gratuito appositi locali e spazi comuni (SIA-Servizi integrativi all'abitare e SLU-Servizi locali urbani) che – insieme all'ufficio del gestore sociale – troveranno collocazione nella palazzina storica dell'ex Macello e nei due caselli ai lati della medesima.

Misura 2- **GESTIONE CONSORZIATA SERVIZI COLLETTIVI "VARESE SOCIAL DISTRICT"**

Descrizione della misura

Il modello gestionale prevede la creazione di un Consorzio di Gestione, partecipato dalle diverse realtà del Terzo Settore e del mondo culturale e associazionistico, che avevano già manifestato interesse alla rigenerazione urbana e sociale dell'area dell'ex Macello. Il Consorzio si pone come gestore sulla base di un piano quinquennale, che prevede un equilibrio finanziario tra ricavi e costi della gestione. Si richiederà un'ottica di imprenditoria sociale avanzata, con un piano gestionale accurato e un business plan che verranno validati dalle organizzazioni sociali e dagli istituti di credito coinvolti a supporto.

Le aree e le strutture saranno messe a disposizione del Consorzio come attrezzate a verde e con recupero e funzionalizzazione degli interni sotto il profilo dell'impiantistica e delle finiture di pavimentazione, sanitari, vetrature e allacciamenti ma priva di arredi e specifiche funzionalizzazioni che saranno a cura del Consorzio. I proventi delle singole attività saranno destinati - attraverso il riconoscimento di un canone di locazione o di un canone concessorio - al mantenimento complessivo della struttura e delle sue azioni sociali, la cui prosecuzione di attività potrà così non essere legata alla continuità di bandi e altri finanziamenti ma godere di una liquidità costante, grazie alla ristorazione e attività connesse che si potranno insediare (festival e altri eventi).

Il modello di inclusione sociale prevede l'inserimento nella struttura di gestione di figure professionali esodate e/o pensionate, la cui esperienza andrà ad unirsi a quella di più giovani esponenti delle organizzazioni selezionate per la creazione del piano di gestione della struttura

Risultati attesi

La costruzione di tale modello mira a rinsaldare le relazioni tra il Varese Social District e il quartiere di Belforte, a creare le condizioni per l'inclusione lavorativa di soggetti svantaggiati e a garantire l'avvio di attività economiche ad impatto sociale nel complesso.

Misura 3- **GESTIONE IMMOBILIARE SOCIALE STUDENTATO**

Descrizione della misura

Il Protocollo d'Intesa allegato alla presente candidatura prevede che lo studentato SAS del progetto Intergenerazione Urbana sia gestito con modalità di gestione sociale. Questa scelta, che pone un discrimine rispetto ai requisiti da richiedere al soggetto gestore candidato e che ne qualifica i termini di servizio, introduce una serie di prestazioni supplementari rispetto a quelle di ordinaria gestione immobiliare, che sono soprattutto orientate allo sviluppo della comunità e al coordinamento dei servizi integrati alla residenza.

Da questo punto di vista, il progetto dello studentato integrato diffuso si integra fortemente con il **progetto dei servizi locali urbani e alla residenza**, da allocare all'interno degli spazi non residenziali delle Corti di Biumo. Gli spazi adibiti a servizi saranno affidati mediante concessione ad enti del terzo settore o del privato sociale, sulla base di **progetti sostenibili e ad elevato impatto sociale**.

Risultati attesi

La gestione sociale immobiliare è finalizzata a coinvolgere i residenti in azioni che sviluppino il senso di comunità e appartenenza, e a favorire lo scambio e l'integrazione tra i diversi abitanti, nonché a garantire che i servizi previsti siano effettivamente aperti al quartiere.

04
GOVERNANCE

4. GOVERNANCE

4.1 Quadro di governance del progetto

Il Comune di Varese prevede di attuare l'intervento del Varese Social District secondo uno schema di partenariato pubblico privato finalizzato alla trasformazione del comparto ex Macello Civico, conformemente alle disposizioni del PGT (che indica il Macello come Area di Trasformazione AT17). Il Comune ha ricevuto una proposta preliminare da parte di REDO sgr Società Benefit ad attuare l'intero intervento ed a gestire la componente residenziale secondo il modello di social housing consolidatosi negli ultimi 10 anni in Lombardia, attraverso un convenzionamento di durata trentennale con il Comune di Varese. In particolare, REDO ha sviluppato un progetto di fattibilità tecnico-economica semplificato, con l'ausilio di professionisti anche locali, nonché di organizzazioni del Terzo Settore radicate sul territorio, molte delle quali avevano già aderito nel febbraio 2020 al primo bando di raccolta di manifestazioni di interesse promosso dal Comune.
Redo ha autorizzato il Comune di Varese a fare proprio lo studio di fattibilità preliminare e ad utilizzarlo per le finalità della partecipazione al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare ("PinQuA") – Intervento 1 – Ex Macello Varese Social District. Nell'ambito dello schema proposto, Redo ha manifestato al Comune il proprio interesse preliminare ad essere soggetto attuatore dell'intero intervento e ad investire, con uno dei fondi gestiti, nella componente di Social Housing, acquisendo in diritto di superficie a 99 anni le relative volumetrie per circa 8.000 mq di superficie lorda e realizzando con risorse finanziarie proprie preliminarmente stimate in circa 14 milioni di euro l'intervento stesso.
Tale intervento continuerà a restare nelle disponibilità del Comune per il tramite di un convenzionamento di durata trentennale che sarà stipulato con il Comune stesso, avente ad oggetto le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi, nonché il regime dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione dei medesimi.
La proposta pervenuta è stata fatta propria dal Comune allo scopo di presentare la candidatura, fatto salvo il vaglio previsto dall'articolo 183, commi 15 e seguenti del d.lgs. 50/2016, che avrà luogo entro il termine ivi previsto.

Per quanto riguarda l'intervento Intergenerazione Urbana, i soggetti attuatori sono il Comune di Varese e l'Università dell'Insubria, che si sono impegnate a dotarsi di apposita Convenzione secondo le modalità riportate dal Protocollo d'Intesa allegato.

ViVa-Vivere Varese | Programma innovativo Qualità dell'Abitare ////////////

05
ASPETTI ECONOMICI

5 ASPETTI ECONOMICI

5.1 Budget

»

Risorse economiche	TOTALI	intervento 1 - Varese Social district	intervento 2 - Intergenerazione urbana	intervento 3 - Connessioni	intervento 4 - Rinaturalizzazione Vellone
Finanziamento richiesto allo Stato ai sensi del comma 437 della legge del 27 dicembre 2019, n. 160	**14.996.538,00 €**	**12.085.628,00 €**	**656.909,00 €**	**1.000.000,00 €**	**1.254.000,00 €**
Finanziamento con risorse proprie	2.171.652,00 €	0,00 €	2.171.652,00 €	0,00 €	0,00 €
Contributo della Regione	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200.000,00 €
Finanziamento con ulteriori fondi statali	9.729.699,00 €	0,00 €	8.029.699,00 €	0,00 €	1.700.000,00 €
Altre fonti: Private	13.983.883,00 €	13.983.883,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totali interventi		26.069.511,00 €	10.858.260,00 €	1.000.000,00 €	3.154.000,00 €
TOTALE PROPOSTA	**41.081.772,00 €**				

Dettaglio:
Finanziamento con risorse proprie
2.171.652,00 € coperti da risorse proprie che ci si riserva di indicare ad esito della candidatura

Contributo della Regione Lombardia
200.000 € derivanti dal progetto "Rifacimento arginatura e sistemazione delle briglie esistenti sul Torrente Vellone nei pressi della via Folgaria (Decreto Direzione Regionale Territorio e Protezione Civile di Regione Lombardia n. 14659 del 26 Novembre 2020)

Finanziamento con ulteriori fondi statali
8.029.699,00 € derivanti da progetto Intergenerazione Urbana, un progetto di social housing integrato per il quartiere di Biumo Inferiore - CIPE 127/2017 (D.d.u.o. 30 aprile 2020 - n. 5141 – Bollettino ufficiale Regione Lombardia n. 19 del 08 maggio 2020)
1.700.000,00 € derivanti dal progetto Comparto Stazioni - Bando Periferie della Presidenza del Consiglio dei Ministri

Fonti private
13.983.883,00 € derivanti da proposta preliminare REDO Sgr spa Società Benefit

5.2 Descrizione del QTE

Il QTE configura una proposta complessiva da circa 41 milioni di euro, rispetto ai quali si chiede al MIMS un co-finanziamento di 15 milioni (37% sul totale).

La composizione del QTE è espressione della natura della proposta come messa a sistema sinergico di diverse azioni legate alle progettualità di lungo periodo poste in essere dal Comune di Varese.

Nel dettaglio, nel caso del Varese Social District, la proposta di REDO contempla la copertura finanziaria della realizzazione della componente residenziale. La quota richiesta al MIMS a valere su PINQuA consente di finanziare le opere di bonifica del comparto ex Macello, le demolizioni, il sovrappasso pedonale della ferrovia e la realizzazione del progetto di riuso dei padiglioni storici convertiti a servizi per la collettività. Le risorse finanziarie private di circa 14 milioni di euro andranno a complementare i contributi pubblici richiesti al PINQuA per circa 12 milioni di euro, per un costo complessivo dell'Intervento 1 – Ex Macello Varese Social District – di circa 26 milioni di euro.

Nel caso di Intergenerazione Urbana, come già riportato precedentemente, il contributo del PINQuA consente di completare il co-finanziamento di un progetto già finanziato dal bando CIPE, e permette quindi di portare a compimento la prima operazione di Social Housing integrato programmata nel 2019 dal Comune di Varese.

L'intervento Connessioni comprende interventi sinergici con le disposizioni del PUMS (in approvazione).

L'intervento sul Vellone costituisce il completamento delle opere di rinaturalizzazione sull'asta del torrente, già previste per le parti a monte e a valle dell'ex Macello, e la somma richiesta al MIMS permette di integrare l'intervento col parco pubblico del Varese Social District, con la realizzazione di terrazzamenti naturali per la dispersione delle acque.

5.3 Dati quantitativi del cronoprogramma finanziario

Descrizione delle caratteristiche essenziali del cronoprogramma finanziario allegato (max 3000 caratteri spazi inclusi)

ViVa-Vivere Varese | Programma innovativo Qualità dell'Abitare ////////////